

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

I. INTRODUCCIÓN



I.01. ANTECEDENTES

I.01.01. Acuerdo de formulación del Plan General de Ordenación Urbana

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 24 de junio de 1994, adoptó el acuerdo de *“Aprobar la elaboración del Plan General Municipal de Ordenación de Errenteria, adaptando las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio”*¹.

I.01.02. Equipo técnico redactor y seguimiento de los trabajos

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 17 de mayo de 1999, adoptó el acuerdo de *“Que el Departamento de Urbanismo, Infraestructuras, Servicios y Medio Ambiente, sea el encargado de organizar el equipo técnico para llevar a cabo la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a Plan General, realizándose por parte del arquitecto municipal, Enrique Ponte, los trabajos de dirección del equipo de redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Errenteria”*.

A lo largo del año 2000 se conformó el equipo técnico base y se procedió, igualmente, a la licitación de las diversas asistencias colaboradoras. A fin de asegurar la necesaria coordinación entre las previsiones del futuro planeamiento urbanístico, y su gestión, con las actuaciones municipales, no sólo urbanísticas o edificatorias, desarrolladas durante el periodo de la redacción del Plan se consideró oportuno que la implantación física de la oficina técnica tuviera lugar en las propias dependencias municipales.

Las directrices sobre los Criterios y Objetivos del planeamiento han sido señaladas por Alcaldía y por el Delegado del Departamento de Urbanismo. Asimismo, en el marco de la Comisión Municipal de Urbanismo, Infraestructuras, Servicios y Medio Ambiente se han desarrollado diversas reuniones informativas de seguimiento de los trabajos. Además, se han mantenido reuniones informativas entre miembros del equipo de Gobierno Municipal y diversas Asociaciones de Vecinos.

I.01.03. Actos preparatorios

El artículo 26 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril establece que *“Los Organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes de Ordenación y, al efecto, facilitarán a las Corporaciones Locales, (...), los documentos e informaciones necesarios”*.

¹ La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997, declaró inconstitucional y nulo parte del articulado del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.



En este sentido se han mantenido reuniones, o se ha solicitado información concreta, con los Organismos y concesionarios siguientes:

Gobierno Vasco

Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente
Dirección de Ordenación del Territorio
Dirección de Ordenación e Investigación del Medio Natural
Departamento de Transportes y Obras Públicas
Dirección de Infraestructura del Transporte
Dirección de Aguas
Euskotrenbideak/Ferrocarriles Vascos, S.A.
Departamento de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural
Departamento de Industria, Comercio y Turismo
Dirección de Comercio
Dirección de Minas
SPRILUR
Instituto Vasco de Estadística, EUSTAT
Servicio Vasco de Meteorología

Diputación Foral de Gipuzkoa

Departamento de Obras Públicas y Urbanismo
Departamento de Transportes y Carreteras
Departamento de Agricultura y Medio Ambiente
Departamento de Hacienda y Finanzas

Gobierno de Navarra

Archivo de Cartografía.

Administración del Estado

Puerto de Pasajes
RENFE
Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF)
Servicio de Costas de Guipúzcoa
Confederación Hidrográfica del Norte de España
Instituto Nacional de Meteorología

Otros Organismos y/o concesionarios

Aguas del Añarbe, S.A.
Mancomunidad de San Marcos
Zentolen-berri
Iberdrola
Telefónica
Naturgas
Airtel
Euskaltel



SICE
Behemendi
Errenkoalde
Cámara de la Propiedad Urbana de Gipuzkoa
Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Guipúzcoa

I.01.04. Exposición pública de los trabajos

El artículo 125 del Reglamento de Planeamiento establece:

1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.
2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.
3. El organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.



I.02.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE LA VILLA DE RENTERIA.

I.02.01. Proceso de tramitación de las NNSS. Cronología.

- El 23 de Noviembre de 1990 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de la Villa de Renteria, redactadas en Noviembre de 1990 por el equipo técnico municipal, formado por los arquitectos D. Enrique Ponte Ordoqui (Director), D. Xabier Aguirre Ugarte y D. Eugenio Larrinaga Uzkudun, y el abogado D. Vicente Castiella Castiella.
- Con fecha 3 de Diciembre de 1990 fue sometido a información pública por el plazo de un mes mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa nº 232, así como publicación en los periódicos "El Diario Vasco" y "Egin", de 25 de Noviembre de ese mismo año.
- El 22 de Marzo de 1991 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de la Villa de Errenteria.
- El 27 de Septiembre de 1991 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar los Errores Materiales o de Hecho aritméticos detectados en el Documento de Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de la Villa de Errenteria, que supone la 1ª Corrección de Errores.
- El 11 de Octubre de 1991, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar los Errores Materiales o de Hecho aritméticos detectados en el Documento de Aprobación Provisional de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de la Villa de Errenteria, que supone la 2ª Corrección de Errores.

El 26 de Noviembre de 1991 el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, adoptó el siguiente acuerdo (BOG nº 31 de fecha 31 de marzo de 1992):

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de la Villa de Renteria, en las condiciones señaladas en el apartado segundo y salvo lo dispuesto en el apartado tercero, teniendo las determinaciones aprobadas carácter transitorio y subsidiario hasta tanto se apruebe el Plan General adaptado a la Ley 8/90, de 25 de Julio, sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, a cuyo programa quedaron sometidas.

SEGUNDO.- El presente acuerdo de aprobación definitiva queda condicionado a:

1. *En la adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley 8/90 se tendrán en cuenta las previsiones del Segundo Cinturón Comarcal en su conexión a la red viaria a efectos de establecer la oportuna reserva para dicho Sistema General Viario en el límite Sur de los Sectores 37, 38 y Area 22-1.*



2. *En el Area 28 se elaborará un Plan Especial de Reforma Interior, quedando desvinculada la ordenación propuesta.*
3. *La eliminación del Sector 47 cuyo suelo se clasifica como suelo no urbanizable.*
4. *El trazado previsto para el Distribuidor Urbano-Vial Sur recogido en el plano nº 7 de la documentación gráfica adjunta al acuerdo municipal plenario de 23 de Marzo de 1991, se prolongará a través del Area 13-4 hasta la rotonda prevista en el Area 14-7 (actuales instalaciones de Cocheras), conforme al plano que como Anexo I se adjunta a la presente resolución.*
5. *El Plan Especial de Reforma Interior del Sector 38 habrá de establecer el desplazamiento necesario, para posibilitar las nuevas instalaciones de Cocheras, del vial prolongación de la calle Resurrección María de Azkue.*
6. *El trazado del gaseoducto se incorpora como un elemento integrante de la estructura general, conforme a la documentación gráfica que como Anexo II se adjunta a la presente resolución.*
7. *Tendrán la consideración de Sistemas Locales los Sistemas Generales Varios de aquellas Areas de suelo urbano que requieran de planeamiento pormenorizado especial, los que sirven de soporte a las denominadas parcelas de ejecución directa y el previsto en el suelo apto para urbanizar.*
8. *En los Sectores 34 y 36 la delimitación será la contenida en la documentación gráfica que como Anexo III se adjunta a la presente resolución.*
9. *En las Areas de suelo urbano en las que sea preciso redactar un Plan Especial de Reforma Interior las determinaciones de las Normas relativas a uso, intensidad, tipología y perfiles edificatorios tendrán carácter vinculante, al igual que las alineaciones y rasantes fijadas para dicha clase de suelo, sin embargo y a través del Plan Especial de Reforma Interior estas últimas podrán ser modificadas siempre que razones técnicas debidamente acreditadas lo justifiquen.*
10. *En los Sectores de suelo apto para urbanizar tendrán carácter vinculante el uso, la intensidad y tipología edificatoria teniendo las alineaciones y rasantes carácter indicativo, debiendo en todo caso justificarse su eventual reconsideración por el Plan Parcial.*
11. *La incorporación del vial procedente del Sector 37-La Fandería a la carretera de Oiartzun a través del Sector 39 se realizará con carácter definitivo, o en su caso provisional, previo informe de la Dirección General de Carreteras de Diputación, teniendo en este supuesto la ordenación viaria resultante carácter de Sistema General.*



12. *En la adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley 8/90 habrá de reflejarse la delimitación de la zona portuaria conforme al deslinde aprobado.*
13. *En la ejecución de las presentes Normas habrán de tenerse presentes las prescripciones derivadas de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.*
14. *En el suelo no urbanizable el término municipal de Renteria y de conformidad con el acuerdo plenario de aprobación provisional no cabe la construcción de viviendas no vinculadas a la explotación agropecuaria, resolviéndose en este sentido la contradicción resultante de los preceptos señalados en la parte expositiva de este acuerdo.*
15. *Los plazos establecidos en el Título VIII del documento C - Normas Urbanísticas quedan sin efecto correspondiendo al Plan General que se redacte la determinación de los mismos a través del Programa de Actuación Urbanística, y entre tanto, los documentos de planeamiento de desarrollo contendrán los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización así como el de solicitud de licencias de edificación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/90, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.*
16. *Los sistemas de actuación establecidos por las Normas no tendrán carácter vinculante en aquellas Areas y Sectores que requieran de planeamiento pormenorizado.*
17. *En el instrumento de gestión por el que se proceda tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, a la cesión, equidistribución y urbanización de cualquiera de los ámbitos de actuación definidos en las Normas Subsidiarias de Renteria y, en todo caso, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación deberá procederse a la materialización de la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento.*
18. *Quedan sin efecto las correcciones de errores que afectan al Area I4-2I y Sector 37-Fandería- aprobadas en sesión plenaria municipal de 11 de octubre de 1991.*

TERCERO.- Suspender el Sector 39 hasta tanto se proceda a la realización de un estudio en profundidad sobre el nudo de Larzabal-Aragua por parte del Departamento de Transportes e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y los Municipios afectados de Renteria y Oiartzun.

La presente resolución es definitiva en la vía administrativa y contra la misma puede interponerse recurso de reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante el Consejo de Diputados de esta Excma. Diputación Foral en el plazo máximo de un



mes contado a partir de la fecha de su notificación sin perjuicio de utilizar cualquier otro que se estime pertinente."

Como se ha indicado, el 31 de Marzo de 1992 en el Suplemento del Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 61 se publicó el texto del Acuerdo de la Aprobación Definitiva, Anexos al Citado acuerdo, Acuerdo Municipal de la Aprobación Inicial, Acuerdo Municipal de la Aprobación Provisional y su documentación gráfica adjunta, Acuerdo Municipal por el que se ratifica el informe sobre los errores materiales o de hecho aritméticos detectados en el documento de aprobación provisional y el informe (1ª Corrección de Errores), Acuerdo Municipal por el que se ratifica el informe sobre los errores materiales o de hecho aritméticos detectados en el documento de aprobación provisional y el informe (2ª Corrección de Errores), y las Normas Urbanísticas del Documento de Aprobación Inicial.

El 3 de Marzo de 1992, la Comisión de Obras y Planeamiento Urbanístico, a instancias de un informe elaborado por el Arquitecto Municipal, D. Enrique Ponte, entendió absolutamente imprescindible disponer con la mayor brevedad de un documento unificado en el que se debían reunir, tanto gráfica como literariamente el conjunto de determinaciones normativas de aplicación, ya aprobadas, a los efectos de poder asegurar la correcta gestión urbanística municipal y acordó adjudicar al Arquitecto D. Eugenio Larrinaga Uzkudun la redacción de un "Texto Unificado" del documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de la Villa de Rentería.

El Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 143 de 30 de julio de 1992 publica el "Anuncio complementario del publicado en relación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Villa de Rentería".

I.02.02. Modificaciones puntuales de las NNSS. Relación.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS se han formulado y aprobado sucesivas Modificaciones puntuales de las NNSS, hasta un número de veinte, según la relación que se presenta a continuación:

Nº	Denominación	Aprobación definitiva
1ª	Referida a la U.I. 14/21: Antigua Fábrica de Niessen.....	09.02.93
2ª	Referida al sector 37: La Fandería.....	19.07.94
3ª	Referida a las U.I. 08/13, U.I.08/14 y U.I. 08/15 del Area 08: Morronguilleta y a la U.I. 07/01 del Área 07: Alaberga.....	04.06.96
4ª	Relativa al Sector 34: Vaguada de Gaztaño – Las Agustinas.....	01.07.97
5ª	Relativa al Área 06: Versalles y al régimen general para las zonas de	



	uso residencial ZUR/1, ZUR/2, ZUR/3 Y ZUR/4.....	27.01.98
6ª	Referida a la U.I. 06/02: Hotel Versailles del Área 06: Versailles.....	03.03.98
7ª	Referida al Sector 37: La Fandería y al Sector 39: Larzabal – Arragua.....	30.03.99
8ª	Referida al Sector 42: Txirrita – Maleo.....	26.05.98
9ª	Referida al ámbito de los caseríos Egiluze y Otzazulueta.....	19.10.99
10ª	Referente al suelo no urbanizable en el ámbito del Parque de Lau-Haizeta.....	11.05.99
11ª	Relativa al régimen de los usos urbanísticos y de las actividades y calificación del suelo (capítulos 2.5 y 2.6). Doc. C. Normas Urbanísticas.....	05.09.00
12ª	Relativa a las U.I. 14/01: Casco Histórico; 14/03: Antigua Fábrica de Tejidos de Lino y Sector 36: Arramendi.....	24.10.00
13ª	Relativa al Sector 37: La Fandería.....	24.10.00
14ª	Relativa las U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen, U.I. 14/18: Escuelas Viteri, U.I. 14/19: Avda. de Navarra, 65, U.I. 15/05: Nudo de Iztietia y U.I. 14/13: Mercado y al Título Cuarto, Capítulo 4.4. Ordenanzas de Uso y Edificación para las parcelas de Uso Sector Terciario, del documento C: Normas Urbanísticas.....	18.09.01
15ª	Relativa a la U.I. 08/02: Correos y Telégrafos.....	27.03.01
16ª	Relativa a la U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria.....	30.10.01
17ª	Relativa a: Sectores 35: Depósito de las Agustinas, 36: Arramendi, 38: Markola 39: Larzabal/Arragua y a las Áreas 22: Las Agustinas, 54: Mendilore y 55: Villa María Luisa	30.04.02 03.07.02
18ª	Relativa a la U.I. 18/01: Panier Fleuri (Avance 20.07.01)	Tramitación ²
19ª	Relativa a los Sectores 60: Egiburuberry y 61: Sagardiburu.....	17.12.02
20ª	Relativa a las Areas 28: Egiburu, 29: Egiluze y Sector 43: Zentolen	17.12.02

En desarrollo de las determinaciones de las NNSS y de sus modificaciones se formularon los correspondientes documentos de planeamiento cuya enumeración y datos más significativos se señalan en el capítulo III, Diagnóstico Urbanístico.

² Modificación dejada sin efecto por falta de aportación de documentación en la fase de Avance.



I.03.

MARCO LEGAL DEL PROCESO, FASES DE ELABORACIÓN Y DE TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

I.03.01. Introducción

A resultas de la distribución competencial determinada por el texto constitucional de 1978, en sus artículos 148 y 149, nos encontramos con que serán las Comunidades Autónomas las titulares del desarrollo de las competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (artículo. 148.3 CE-1978). En 1979, con la aprobación del Estatuto de Autonomía del País Vasco (EAPV) se produce la concreción de las competencias que son asumidas por la CAPV. De este modo, el artículo 10.31 EAPV establece:

“La Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en las siguientes materias: (...)

31. Ordenación del Territorio y del litoral, urbanismo y vivienda”

Sobre la base de la legitimación que le proporciona tanto el texto constitucional como el Estatuto de Autonomía del País Vasco de 18 de diciembre de 1979, la CAPV tiene en sus manos la posibilidad de desarrollar todo un cuerpo normativo completo sobre la materia, integrado en un único texto o, cuando menos, lo menos disperso posible. No obstante, analizando la normativa actualmente en vigor, comprobamos que no se han alcanzado tales objetivos sino que nos encontramos ante una gran dispersión normativa (gran número de disposiciones legales, estatales y autonómicas simultáneas) que, en ocasiones, incrementan la confusión a la hora de determinar cuál es la línea normativa a seguir.

La actividad urbanística a que se refiere esta distribución competencial queda integrada por diferentes aspectos entre los cuales se encuentra el planeamiento urbanístico que se desarrollará a través de distintos instrumentos: Planes Generales, Normas Subsidiarias (NNSS), Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. Atendiendo a la letra de la ley, entendemos por Plan General aquel instrumento de ordenación integral del territorio que abarcando uno o varios municipios en su totalidad, clasificará el suelo dotándole de un régimen jurídico propio y definirá los elementos fundamentales de la estructura de ordenación urbanística del territorio estableciendo un programa propio para su desarrollo y ejecución y señalando el límite temporal al que deban extenderse referidas sus previsiones (artículos 15 al 18 del Reglamento de Planeamiento, RP).

I.03.02. Fases de elaboración del planeamiento.

Los Planes Generales así como sus posteriores modificaciones serán formulados por el Ayuntamiento aunque se prevé la posibilidad de encargar a técnicos de la Corporación o a las personas que se designaren libremente o por concurso (artículo 31 del Texto Refundido de Ley del Suelo de 1976 (TRLR-1976)/ artículo 3 de la Ley vasca 5/1998/ artículo 123 del RP).



Se prevé la posibilidad de que determinados organismos estén interesados en la formulación del Plan General y, es por ello, por lo que se les faculta para presentar un avance de Plan o anteproyectos parciales que puedan servir de orientación a los redactores del instrumento de planeamiento (artículo 28 del TRLS-1976).

Una vez iniciados los trabajos de elaboración y cuando estos hubieren sido suficientemente desarrollados para que pudieran formularse criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento, la Corporación y Organismos que tuvieran a su cargo su formulación deberán anunciar en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor tirada la exposición pública de los trabajos, que se prolongará durante un mínimo de 30 días a efectos de que puedan formularse las sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento. Finalizado el plazo, los encargados de la redacción del Plan General estudiarán aquellas alternativas y sugerencias planteadas y, en caso de estimarlas oportunas, las incluirán en el contenido del instrumento de planeamiento en desarrollo (artículo 125 del RP).

Una vez finalizado este período de elaboración del Plan General se procederá a someterlo a aprobación inicial que es competencia del Pleno del Ayuntamiento (artículo 22.2.c Ley de Bases de Régimen Local (LBRL)/ artículo 50.20 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales) requiriéndose mayoría absoluta para lograr alcanzar la referida aprobación inicial (artículo 47.3.i LBRL).

Habiendo alcanzado la mayoría necesaria se seguirá adelante con la tramitación del Plan procediendo a la apertura de un plazo de información pública, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia (artículo 128 RP). Este trámite durará como mínimo un mes y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo pudiendo formularse las alegaciones pertinentes.

Vistos los resultados de la información pública y de los informes emitidos, se dará cauce a la aprobación provisional del texto con aquellas modificaciones que se hubieren estimado oportunas salvo en el caso en que las referidas modificaciones que en su caso procedieren tengan tal entidad que se hiciera necesario abrir un nuevo período de información pública. La competencia así como la mayoría exigida para la consecución de la aprobación provisional serán las previamente referidas para la aprobación inicial (artículo 22.2.c/ artículo 47.3.i de la LBRL).

Finalmente, llega la fase de aprobación definitiva del Plan General que, atendiendo al artículo único de la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre Instituciones Comunes de la CAPV y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos, corresponderá a estos últimos:

“ En consecuencia, corresponde a los Territorios Históricos, la aprobación de todos los instrumentos de Ordenación Urbanística, con la única excepción de los Planes Especiales en Ejecución de Competencias Sectoriales, atribuidas a las Instituciones Comunes que desarrollen instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística”.



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

El órgano competente para la aprobación definitiva examinará el Plan General en todos sus aspectos tanto en cuanto a contenido como en lo relativo a los trámites que se deben respetar (artículo 132 y ss. RP). Si no encontrase completo el contenido o faltase por realizar algún trámite, lo devolverá al Organismo o Entidad de procedencia, a fin de que se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos.

En el supuesto de que estas deficiencias sean de escasa entidad por no suponer una modificación sustancial, el órgano competente deberá determinar si una vez subsanados los aspectos señalados debe elevarlo nuevamente para su aprobación definitiva o si, por el contrario, llevando a cabo dicha subsanación señalada es suficiente para que el Plan entre en vigor.

Cabe, no obstante, la posibilidad de que las deficiencias que se señalen conlleven la introducción de modificaciones sustanciales en el Plan, en cuyo caso será necesario que una vez introducida la corrección y tras someterlo nuevamente a información pública, se eleve al órgano competente a efectos de su aprobación definitiva.

En el supuesto de que la instancia a quien corresponda la competencia estime que no procede la aprobación del Plan por no resultar suficiente la introducción de subsanaciones en su contenido, denegará la misma.

Si transcurrieran seis meses desde la entrada en el Registro del Organismo competente para su aprobación definitiva sin haber obtenido comunicación de resolución alguna, se deberá entender que se ha producido la aprobación por silencio administrativo (artículo 133 RP). En cualquier caso, será necesario que dicho Plan cumpla con los documentos y determinaciones que los preceptos aplicables determinan que deben incluirse en el Plan General puesto que si no, no sería aplicable el efecto del silencio positivo. En el supuesto de que el Plan General contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a planes superiores o se exigieran requisitos especiales, se entenderá nula la aprobación definitiva obtenida por silencio administrativo.

A lo largo de todo el proceso de planeamiento queda garantizada la participación e información pública así como el derecho a la información de las entidades representativas de los intereses afectados. Asimismo, todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito concreto (artículo 6 de la Ley 6/1998).

Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales, se publican o notifican en la forma prevista en el art. 70.2 de la L.B.R.L.

Sintéticamente, el proceso es el siguiente:



FASE A.

- A.1. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO:Enero 2002
- A.2. FORMULACIÓN DE LOS CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES:.....Enero 2002
- A.3 ACUERDO MUNICIPAL DE EXPOSICIÓN DEL AVANCE AL PÚBLICO
DECRETO DE ALCALDIA:Febrero 2002
- A.4. EXPOSICIÓN AL PÚBLICO: SUGERENCIAS Y OTRAS ALTERNATIVAS:.....Mayo 2002
- A.5. ESTUDIO TÉCNICO DE LAS SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS PRESENTADAS:.....Julio 2002
- A.6. ACUERDO EN CUANTO A CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES
DECRETO DE ALCALDIA:.....Julio 2002

FASE B.

- B.1. ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA:.....Diciembre 2002
- B.2. APROBACIÓN INICIAL
PLENO DE LA CORPORACIÓN:.....15 de enero de 2003
- B.3. INFORMACIÓN PÚBLICA: ALEGACIONES:.....15 de enero de 2003
- B.4. INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES:.....1 de abril de 2003

FASE C.

- C.1. APROBACIÓN PROVISIONAL
PLENO DE LA CORPORACIÓN:.....8 de abril de 2003

FASE D.

- D.1. INFORME DE LA C.O.T.P.V.:.....25 de septiembre de 2003
- D.2. APROBACIÓN DEFINITIVA
ACUERDO DEL CONSEJO DE DIPUTADOS:.....3 de febrero de 2004



I.03.03. Efectos del Plan General.

Los planes al igual que el resto de instrumentos de ordenación serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de subsanación de deficiencias, mientras no se efectuase, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector al que se refieran (artículo 56 TRLS-1976).

Tanto la Administración como los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre Ordenación Urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en el Plan General (artículo 134 TRLS. Real Decreto 1/1992 de 26 de junio).

No cabe en ningún caso el establecimiento de reservas de dispensación siendo consideradas nulas de pleno derecho aquellas que pudieran haberse determinado en el Plan (artículo 57 del TRLS-1976).

I.03.04. Vigencia de los Planes

Aun cuando la legislación vigente prevé la vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento (artículo 45 TRLS-1976/artículo 154 RP), no se puede obviar que, siendo el interés público y la utilidad social los criterios a que debe responder el contenido del Plan General, éstos pueden requerir alteraciones debido al paso del tiempo. A resultas de las continuas transformaciones sociopolíticas y económicas que sufre el entorno en que debe ser aplicado, va a resultar necesario adaptar el Plan General a las nuevas circunstancias concurrentes.

Es así que la regulación actualmente en vigor prevé la posibilidad de que los instrumentos de planeamiento sean modificados o revisados (artículo 47-50 del TRLS-1976/154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento). La revisión implicará la introducción de nuevos criterios con relación a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan General.

En los restantes supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan, se considerará como modificación del mismo aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

En el supuesto de que la revisión o modificación del Plan General conlleve alteraciones en la clasificación del suelo, deberán respetarse las previsiones establecidas en la Ley, en materia de espacios libres y zonas verdes; de este modo, el incremento del volumen edificable de una zona, deberá llevar aparejado un incremento de los espacios libres y zonas verdes para que se ajuste a las determinaciones de la normativa vigente.

De igual modo, será necesario que, conforme a las previsiones del artículo 3 de la Ley 17/1994, los expedientes de modificación del planeamiento general que afecten a la



ordenación residencial mantengan el cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública que quedan concretados en la misma Ley.

Para llevar adelante cualquier modificación o revisión de un Plan General se deberá mantener idénticas formalidades a aquél en que se basó su aprobación (artículo 155 RP).

I.03.05. Suspensión del otorgamiento de licencias

De conformidad con la legislación (artículo 27 TRLS –1976/artículo 8 del RDL 16/1981 /artículos 117-120 RP), será posible acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición de áreas determinadas a efectos de estudiar su formación o reforma quedando dicha decisión en manos del órgano competente para la aprobación inicial/ provisional.

La aprobación inicial del Plan General determina por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Si se adopta acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias, ésta tendrá la duración de un año. Si durante este período de tiempo se produjera el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el Plan o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

La aprobación definitiva del planeamiento determinará el levantamiento de la suspensión que, si se fundase en idéntica causa, no podrá adoptarse nuevamente hasta transcurridos como mínimo cinco años.

I.03.06. Estándares urbanísticos

La normativa urbanística vigente se posiciona en la línea de establecer criterios materiales que el planeador está obligado a respetar en la redacción del Plan General por tratarse de un mínimo inderrogable que, en todo caso, debe mantenerse. De este modo se establece unos contenidos mínimos en materia de espacios libres y zonas verdes así como con relación a las viviendas de protección pública que deberán quedar reflejados en el Plan General.

Al establecerse las determinaciones que necesariamente debe contener un Plan General, el artículo 12 TRLS-1976, alude a que deberán establecerse parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco m² por habitante. Esta proporción deberá ser igualmente respetada en el caso de que se proceda a la aprobación de alguna modificación de las



previsiones del Plan General de manera que, generando el incremento de volumen de edificabilidad un aumento de la densidad de población, se deberán prever nuevos espacios libres que permitan el cumplimiento de la normativa al respecto.

En materia de viviendas de protección pública, también se determinan unos mínimos de necesario cumplimiento que aparecen reflejados en el artículo 2 de la Ley 17/1994. Los Planes Generales deberán calificar suelo destinado a viviendas sujetas a protección pública, la superficie de terreno necesaria para poder materializar el aprovechamiento mínimo siguiente en función del tipo de suelo:

- Suelo Urbano: 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución.
- Suelo Urbanizable: Para cada uno de los cuatrienios, el 65% del total residencial previsto en esta clase de suelo.

Los expedientes de modificación del planeamiento general cuyas determinaciones afecten sustancialmente a la ordenación residencial contenidas en dicho planeamiento, deberán acreditar el cumplimiento de este estándar tras la introducción de la modificación.

I.03.07. Cesión de aprovechamiento urbanístico

A resultas de la acción urbanística de los entes públicos, los titulares de los terrenos van a ver que el valor de los terrenos de su titularidad va a verse notablemente incrementado. La Ley 3/1997 de 25 de abril, modificada por Ley 11/1998 de 20 de abril, prevé la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. A estos efectos se determina que los propietarios de suelo urbano, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización. En caso de que estemos ante obras de rehabilitación, este porcentaje se aplicará al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

En el supuesto de propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, deberán ceder al Ayuntamiento, obligatoria y gratuitamente, el 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector o ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización.

I.03.08. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales, serán publicados y notificados en la forma prevista en la Ley (artículo 70.2 LBRL).

Los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados que se llevará a cabo en locales que el Ayuntamiento determine. Deberá estar a su



disposición toda la documentación aun cuando los trabajos estén aún en fase de elaboración. A este ejemplar se le incorporará testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva (artículos 164 y ss. RP).

Junto a esta posibilidad de acceder a los documentos que integran el instrumento de planeamiento, también se otorga a los particulares la posibilidad de solicitar por escrito que se les proporcione la información correspondiente a una finca, polígono o sector (artículo 6 de la Ley 6/1998)

El Ayuntamiento podrá crear una cédula urbanística de terrenos o edificios (artículo 168 RP) que consistirá en un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas concurrentes para cada una de las fincas incluidas en el término municipal y que podrían ser exigidas para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios. La cédula urbanística se referirá a los siguientes extremos:

- Situación de la finca.
- Plan General por cuyas determinaciones se encuentra afectado y fecha en que fue aprobado.
- Clase y categoría del suelo en que se halla enclavada.
- Unidad de actuación, polígono o sector en que se encuentra encuadrada.
- Uso o intensidad que le atribuye el Plan General.
- En Suelo Urbanizable el aprovechamiento urbanístico aplicable al sector en que se encuadra la finca y el aprovechamiento medio general.
- Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.
- Sector o polígono dónde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio cuando, no aplicándose el sistema de expropiación, esté situado en terrenos destinados a sistemas generales.

I.03.09. Evaluación del impacto ambiental

El medio ambiente se trata de un valor constitucionalmente protegido (artículo 45 CE) determinándose en ese texto que los poderes públicos velarán por la utilización racional de los recursos naturales y la defensa y restauración del medio ambiente a través de diferentes vías. En este marco surge toda una serie de normas tendentes a su protección tanto en el ámbito estatal como autonómico. Así es aprobada la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco que entre otras cuestiones regula la evaluación de impacto ambiental (artículos 40 y ss.) que consiste en un conjunto de estudios y sistemas técnicos que



permiten estimar y corregir los efectos que sobre el medio ambiente puedan ser generados por la ejecución de los planes y proyectos a desarrollar en el territorio.

Atendiendo al Anexo I de la Ley previamente referida, los Planes Generales de Ordenación Urbana es uno de esos instrumentos de obligado sometimiento a evaluación de impacto ambiental mediante el procedimiento de evaluación conjunta (artículo 43 de Ley 3/1998).

El procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental será aplicable a aquellos planes cuya tramitación comience con posterioridad a la entrada en vigor de las normas reglamentarias que regulan el procedimiento arriba mencionado. Sin embargo, hasta este momento, no se ha producido la aprobación del mismo, no siendo por tanto, preceptiva proceder a dicha evaluación.



I.04.

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. OBJETO Y CONTENIDO.

I.04.01. Concepto y objeto.

El artículo 10 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril (TRLR-1976) establece que "Los Planes Generales Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales y clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución así como el plazo mínimo de su vigencia".

El Plan General, de conformidad con el artículo 11 del TRLR-1976, tiene como objeto específico en cada clase de suelo:

1. En suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultara procedente, definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución
2. Para suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbana del territorio, establecer en función de las categorías, una regulación genérica de usos globales y niveles de intensidad así como fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.
3. Finalmente, con relación al suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

I.04.02. Determinaciones de los Planes Generales

El Plan General contendrá una serie de determinaciones tasadas tanto en el TRLR-1976 (artículo 12) como en el Reglamento de Planeamiento (artículos 19 y ss.) que precisarán tanto la regulación que este instrumento de planeamiento da al territorio en su totalidad como la correspondiente a cada clase de suelo.

Las determinaciones de carácter general son las siguientes:

- Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.



- Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.
- Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de las distintas instancias.
- Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y de la defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.
- Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- Calificar como suelo destinado a construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente: en suelo urbano el 20% del residencial previsto en operaciones de reforma interior y el 65% del total residencial previsto en suelo urbanizable para cada uno de los cuatrienios.
- Localización de los estándares mínimos determinados (Art. 2 de la Ley 17/1994 de 30 de junio de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística)

También deberá contener una serie de determinaciones referidas específicamente a las diferentes clases de suelo.

A. Suelo urbano

- a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.
- b) Señalamiento de aquellas áreas en las que prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.
- c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.



- d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio a que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

- e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.
- f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
- g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.
- h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.
- i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.
- j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

En estas determinaciones se expresará las que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente. Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socioeconómicas de la población y, de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.



B. Suelo urbanizable

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia en artículo 25 de este Reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales.
- b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.
- c) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aun cuando sean colindantes.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 75 de la Ley del Suelo y en el 47 de este Reglamento.

- d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.
- e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

El contenido del Plan General incorporará a esta categoría de suelo las determinaciones del Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete.

C. Suelo no urbanizable

- a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:
 - Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.



- Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
 - De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.
 - De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.
- c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:
- 1º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:
 - Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
 - Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.
 - 2º Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

I.04.03. Areas de reparto y aprovechamientos tipo

De conformidad con las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística,

1. A los efectos de esa Ley se entiende por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:



1.1. En suelo urbano:

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto, el aprovechamiento medio.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de actuación establecidas conforme a la legislación de 1976, el aprovechamiento total de la unidad dividido por su superficie.
- En caso de actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, el aprovechamiento total de cada actuación.

1.2. En suelo urbanizable:

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.
- En caso de terrenos no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento medio del sector.

2. A los efectos de la delimitación de áreas de reparto y del cálculo de aprovechamientos tipo, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

I. Delimitación de áreas de reparto.

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán delimitar en suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios.
2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto.
3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él.

Quando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.

- b) En suelo urbanizable, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.



c) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

II. Aprovechamiento tipo.

Para cada área de reparto el Plan General, las Normas Subsidiarias o el Programa de Actuación Urbanística o instrumentos equivalentes, según los casos, definirán el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los apartados siguientes.

III. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

IV. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado y las Normas Subsidiarias en el apto para urbanizar fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico se producirá en la forma señalada en el número dos del apartado III.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la población relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.



V. Otras determinaciones

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.
3. Si el planeamiento General calificará terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

VI. Aplicación del Aprovechamiento Tipo y de las Transferencias de Aprovechamiento.

La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para la determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

1.04.04. La regulación urbanística del suelo no urbanizable (Ley 5/1998).

La clasificación del suelo recogida en el Texto Refundido de 1976 mantiene las tres clases de suelo tradicionales en nuestro urbanismo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En esta última clase de suelo se regula la prohibición de edificación de vivienda unifamiliar no vinculada a usos agropecuarios, así como la regulación de los núcleos rurales o asentamientos tradicionales, que mantiene el régimen, tipología y características propias del ámbito rural y que ya venían siendo recogidos por el planeamiento municipal como ámbitos diferenciados, pero sin que hubiera una regulación legal sobre los mismos hasta la aprobación de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

Así en el artículo 1 de la ley 5/1998 se establece la regulación urbanística del suelo no urbanizable.

1. Se distinguen tres categorías de suelo no urbanizable:
 - a) Suelo no urbanizable protegido, que será el suelo al que el planeamiento otorgue esta calificación en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las



posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

- b) Suelo no urbanizable de núcleo rural, que será el suelo al que el planeamiento otorgue esta calificación por constituir agrupaciones de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.
 - c) Suelo no urbanizable común, que será el suelo no incluido en ninguna de las categorías anteriores, que se preserva del desarrollo urbanístico, y no susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.
2. En las categorías de suelo no urbanizable protegido y no urbanizable común queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria. No obstante, en estas categorías de suelo podrán autorizarse las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas, así como las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que requiera el suelo no urbanizable como requisito necesario para su desenvolvimiento.
3. En el suelo no urbanizable de núcleo rural:
- a) Regirán las mismas reglas que las establecidas en el suelo urbano para las parcelaciones y obtención del suministro de servicios urbanísticos. Del mismo modo resultarán de aplicación para esta categoría de suelo las limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Los instrumentos de planeamiento general en los que se delimite deberán establecer la disposición de las parcelas vinculadas a la edificación, las parcelas susceptibles de ser construídas que deberán contar con acceso directo desde una vía pública, la superficie de parcela mínima, la edificabilidad, el número de alturas máximo y los parámetros de separación de la edificación a predios colindantes y viales.
 - c) El planeamiento no podrá originar en cada ámbito de suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas superior al doble del ya existente. Asimismo, el número total de las viviendas existentes y previstas no podrán sobrepasar las treinta unidades.
 - d) No podrán definirse nuevos equipamientos o espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones de los existentes.

I.04.05. Documentación

De acuerdo con el artículo 12.3 del TRLS-1976 y los artículos 37 a 42 del RP, las determinaciones anteriormente referidas que deben contenerse en el Plan General aparecerán reflejadas en diferentes documentos:



- A. Memoria y estudios complementarios
- B. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio
- C. Normas Urbanísticas
- D. Programa de actuación
- E. Estudio económico y financiero

A. Memoria

En ella se determinan las conclusiones obtenidas a partir de la información urbanística que vienen a condicionar la ordenación del territorio analizando las diferentes alternativas posibles y justificando el modelo elegido. Los aspectos que tienen su reflejo en la misma son las siguientes:

- Justificación de conveniencia y oportunidad
- Información urbanística acompañadas de los estudios complementarios que se estimen necesarios y que condicionen el uso del territorio
- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio
- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas
- Justificación del modelo de desarrollo elegido con descripción de la ordenación propuesta
- Justificación razonada del sistema de ponderación que se ha empleado para la elección de parámetros
- Circunstancias en que deberá procederse a la revisión del Plan General

B.1. Planos de información

El Plan deberá acompañarse de una serie de planos de información a escala adecuada que reflejarán la situación del territorio en orden a sus características naturales y usos del suelo y expresión del suelo ocupado por edificación. Igualmente, aquellos que expresen pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en su perímetro, características de obras de urbanización y de las edificaciones existentes. El artículo 39 del RP establece de forma detallada cuáles son los planos de información que se deben incorporar.



B.2. Planos de ordenación

Los planos de ordenación que deberá contener el Plan General serán los siguientes:

- Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente deberá incluirse:
 - Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
 - Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
 - Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.
- Para el suelo urbano será necesario incorporar planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), b), c), d), e), f), g), e i) del artículo 29 del Reglamento de Planeamiento, redactados a escala mínima 1:2.000. En aquellas áreas a las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5.000.
- En relación con el Suelo Urbanizable los planos de ordenación a incluir serán los siguientes:
 - Planos de situación a escala conveniente.
 - Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), c), d) y e) del artículo 30 del Reglamento de Planeamiento a escala mínima 1:500.
- Con relación al Suelo No Urbanizable se incorporará plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.

C. Normas Urbanísticas

Darán un tratamiento diferenciado en función de los diferentes tipos y categorías de suelo. De este modo:

- Suelo Urbano. Contendrán las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo con reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones así como las características estéticas de los terrenos, de la edificación y su entorno.
- Suelo Urbanizable. Será preciso que regule el régimen general de cada uso de suelo y edificación estableciendo características de los sistemas generales y las exigencias mínimas de infraestructuras y servicios a que se debe ajustar el desarrollo de futuros Planes Parciales y Planes Especiales.



- Suelo No Urbanizable. En la medida en que sea necesaria, las normas urbanísticas contendrán las determinaciones que para el suelo no urbanizable estén específicamente previstas en el artículo 36 del RP.

D. Programa de actuación

El Programa de actuación del Plan General establecerá las siguientes cuestiones:

- Objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- Previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable.
- Plazos a que han de sujetarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

E. Estudio económico y financiero

Finalmente, el Plan General deberá incluir un estudio económico y financiero que contenga los siguientes aspectos:

- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del RP y a la implantación de los servicios incluidos ambos en programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable.
- Evaluación económica referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
- Determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.



I.05.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La justificación de la conveniencia y la oportunidad de la formación del Plan General se deriva de los actos y acuerdos siguientes:

- ✓ Consejo de Diputados en reunión celebrada el 26 de noviembre de 1991.
- ✓ Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 24 de junio de 1994.
- ✓ Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 17 de mayo de 1999.

Asimismo, la consideración del tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, es razón suficiente para la confirmación de la necesidad de proceder a su revisión a través de la formación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria.

Finalmente, debe tenerse en cuenta por cuanto se refiere a los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales la Resolución de Alcaldía de 24 de julio de 2002, por la que se resolvió admitir a trámite todas las sugerencias y estimarlas parcialmente, ratificar criterios, objetivos y soluciones generales del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria redactado en enero de 2002 por la Oficina del Plan General con la inclusión de las determinaciones reseñadas en las conclusiones del informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, Enrique Ponte Ordoqui el 9 de julio de 2002.



I.06.

CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL MUNICIPIO DE RENTERÍA POR EL DE ERRENTERIA.

El Ayuntamiento, por Acuerdo Plenario de fecha 30 de enero de 1998, acordó, una vez desestimadas las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, aprobar la propuesta de cambio de denominación de la Villa, de forma que en adelante su nombre oficial sea el de Errenteria y elevar el expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

Visto que el expediente fue tramitado de conformidad con los artículos 45 y 46 de la Norma Foral 4/1995, de 24 de marzo, reguladora de las Demarcaciones Municipales de Gipuzkoa, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo I.i) del Decreto Foral 67/1996, de 30 de julio sobre estructura orgánica y funcional del Departamento de Presidencia, el Diputado Foral resolvió "Aprobar la modificación del nombre oficial del municipio de Renteria que en lo sucesivo pasará a ser el de Errenteria".

El anuncio de esa resolución fue publicado en el Boletín Oficial del Estado número 168, de fecha 15 de julio de 1998, y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 99 de fecha 29 de mayo de 1998, y la corrección de la errata advertida e ese anuncio fue publicada en el Boletín Oficial del Estado número de 178, de fecha 27 de julio de 1998.



I.07. LOS LIMITES DEL TERMINO MUNICIPAL. AMOJONAMIENTO

Uno de los aspectos más importantes en el momento de abordar la planificación urbanística de un municipio es el disponer de un conocimiento correcto de los límites de su término, dado que sobre ese territorio, precisamente, serán de aplicación las determinaciones normativas que en esa planificación se establezcan.

Si bien el alcance de esa exigencia, y desde el punto de vista urbanístico, debería ser homogéneo para el conjunto de su perímetro la mayor precisión debe recaer, como es natural y por múltiples causas (fiscalidad, licencias de obras y de actividad, mantenimiento de redes, dotación de servicios, etc.) sobre los ámbitos clasificados por el planeamiento como suelos urbanos y urbanizables. Pero, también, la consideración de las explotaciones de montes públicos o la titularidad de caminos precisan del conocimiento de esos límites en los suelos de naturaleza rural.

En el caso de Errenteria, según la información aportada por el Instituto Geográfico Nacional se dispone de unas actas de deslinde y amojonamiento, elaboradas entre los años 1939 y 1944, en las que se establecen con precisión sus límites en relación con los municipios colindantes.

Como consecuencia de la desaparición de diversos mojones, fundamentalmente los que coinciden con el territorio hoy colonizado, en la actualidad se plantean serias dificultades para la restitución y reconocimiento de los límites del término municipal.

Gran parte de las líneas imaginarias que conformaron esos límites – tradicionalmente objeto de largas discusiones, polémicas y desacuerdos – eran trazadas recurriendo a la existencia de elementos naturales (cursos de agua, caminos, cumbres, elementos vegetales, etc.). El proceso de construcción urbano y la, digámoslo, desidia de los responsables motivó la desaparición de multitud de mojones que aseguraban el reconocimiento visual sobre el terreno de las respectivas jurisdicciones municipales.

En la actualidad se dispone de una regulación normativa, que es la contemplada en la Norma Foral 4/1995, de 24 de marzo, reguladora de las demarcaciones municipales de Gipuzkoa (BOG 06.06.95).

El Título I de la Norma Foral se dedica a la alteración de términos municipales, y en él se contemplan los tradicionales supuestos de alteración, precisándose los requisitos sustantivos y formales para su materialización. Hay que destacar que, en el artículo 1, se establece que *“El término municipal es el territorio en el que el ayuntamiento ejerce sus competencias”*.

Las finalidades que deben perseguir la alteración de los términos municipales son las siguientes:



- a) Mejorar la prestación de los servicios de competencia municipal.
- b) Incrementar la capacidad de gestión de las entidades locales afectadas.
- c) Adaptar los términos municipales a las realidades físicas, demográficas y urbanísticas, impulsando la configuración de un mapa municipal basado en una ordenación territorial racionalizadora.

En cualquier caso, la alteración de los términos nunca podrá dar como resultado el fraccionamiento de un espacio urbano continuo en más de un término municipal.

El Título II regula los deslindes municipales, en cuanto al procedimiento administrativo de constatación de los límites divisorios existentes que pueden realizar los municipios implicados, arbitrándose fórmulas de resolución de los desacuerdos.

En el caso concreto de la documentación gráfica que constituye el presente Plan General se ha mantenido como límite del término de Errenteria el que se contempla en las Normas Subsidiarias, trasponiendo sobre la nueva cartografía digitalizada la grafiada anteriormente según técnica convencional. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que como consecuencia de las actuaciones desarrolladas con posterioridad a la aprobación inicial del PGOU, tal y como se señala en el capítulo I del documento A.2: Memoria de Ordenación, se han producido sendas variaciones de los límites de este término municipal en relación con los de Lezo y Oiartzun.



I.08.

LAS BASES CARTOGRÁFICAS; LA RED TOPOMÉTRICA MUNICIPAL

Para la elaboración del Plan General se ha dispuesto de cartografía municipal, de cartografía suministrada por el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a escala 1/5.000 y por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, a escala 1/10.000.

El Ayuntamiento ha realizado una nueva cartografía a escala 1/500, de acuerdo con las fases siguientes:

1. Vuelo
2. Infraestructura Topográfica
3. Apoyo de vuelo fotogramétrico
4. Restitución
5. Revisión y digitalización, mediante fotogrametría y topografía clásica, con trabajos complementarios de campo.

La infraestructura topográfica está basada en una Red diferenciada de la manera siguiente:

- Red Básica Principal
- Redes Secundarias
- Redes de Relleno

A partir de los vértices de la Red Básica Principal, de las Secundarias y de la de Relleno se efectuó el apoyo de los pares fotogramétricos, confeccionándose un proyecto de Infraestructura Topográfica, constituida por una red de triangulación o poligonal cerrada, con origen en los vértices de la Red Geodésica Provincial. Los vértices de triangulación o poligonización quedaron materializados en el terreno mediante señales permanentes.

En la restitución se efectuó las orientaciones, tanto la relativa como la absoluta, de manera automática, utilizando el método de mínimos cuadrados. La escala de restitución es de 1/500, con curvas equidistantes de un metro regresando y acotando las curvas directoras cada cinco metros.

Para la eliminación de aleros exteriores se utilizó el levantamiento topométrico. La precisión en planimetría, del 90% de los puntos del plano, está dentro de 0,2 mm. La altimetría no supera, en el 90% de los puntos, 1/2 del valor de la equidistancia.



Como se ha indicado, se ha materializado la Red Topométrica municipal con carácter de permanencia, mediante un clavo que indica que se trata de un bien público y se identifica mediante un número.

En esta cartografía municipal se recoge, fundamentalmente, el núcleo urbano y la misma se deberá actualizar, en cada momento, a medida que las exigencias urbanísticas así lo requieran.

