

ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



**Plan Orokorraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

---

## VIII. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

---



## VIII.01. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### VIII.01.01 Clasificación del suelo

1. Para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente al Término Municipal, el mismo se divide según su posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio en los tres tipos de suelo siguientes:
  - a. Suelo Urbano
  - b. Suelo No Urbanizable
  - c. Suelo Urbanizable
2. a) Tienen la condición de Suelo Urbano el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística; asimismo, se considerará suelo urbano aquel que, en ejecución de planeamiento, haya sido urbanizado de acuerdo con éste (artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y de Valoraciones).
  - b) Tienen la condición de Suelo No Urbanizable los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley 6/1998:
    - Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
    - Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.
  - c) El suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y planeamiento vigente (artículo 10 de la Ley 6/1998).
3. La concreta delimitación de cada una de las clases de suelo se representa gráficamente en los planos "O.III.01.I, O.III.01.A, y O.III.01.B Clasificación del Suelo del documento "B.2. Planos de Ordenación".



### VIII.01.02 Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integrará mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
2. Al aprovechamiento urbano, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidad susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.
3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. A la edificación consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluída con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.



## **VIII.02. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO**

---

### **VIII.02.01 Clases de instrumentos de planeamiento**

Los instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, en función de su capacidad de calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, se clasifican en las dos especies de figuras subordinadas siguientes:

- a) Figuras de planeamiento
- b) Figuras complementarias

### **VIII.02.02 Figuras de planeamiento**

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana se instrumentará a través de los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada del Suelo Urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo para los fines previstos en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 76 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Planes Parciales de Ordenación para la ordenación detallada y completa en suelo urbanizable (artículos 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 43 del Reglamento de Planeamiento).

### **VIII.02.03 Figuras complementarias**

Para detallar la ordenación en ámbitos concretos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General de Ordenación Urbana o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como documentos que pueden formularse a efectos de completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales o Planes Especiales de Reforma Interior, incluido el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable manteniendo en cualquier caso las determinaciones fundamentales del Plan (artículos 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 65 del Reglamento de Planeamiento).
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento.



c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, para su mejor desarrollo o aclaración.

#### **VIII.02.04 Coordinación de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Planes Parciales**

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales de Ordenación que se formulen en desarrollo y de conformidad con las determinaciones establecidas en el presente Plan General deberán asegurar la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto de planeamiento, ya sean Unidades de Intervención o Sectores y la ordenación establecida en las Unidades de Intervención o Sectores colindantes.

De la misma forma se deberá asegurar la articulación de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y su integración con los distintos Sistemas Generales establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbana.



### **VIII.03. REGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

---

#### **VIII.03.01 Actuación Urbanística**

1. Toda Actuación Urbanística para ejecución del planeamiento exigirá, de conformidad con lo establecido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el Reglamento de Gestión, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario de suelo.
2. En el instrumento de gestión por el que se proceda tanto en suelo urbano como en Suelo Urbanizable, a la cesión, equidistribución y urbanización de cualquiera de los ámbitos de actuación definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria y, en todo caso, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación deberá procederse a la materialización de la cesión del 10% en favor del Ayuntamiento.
3. Se denomina Unidad de Actuación Aislada (UAA) en suelo urbano a los ámbitos en este tipo de suelo cuya ejecución debe efectuarse mediante expropiación forzosa.

#### **VIII.03.02 Formulación del régimen de Actuación Urbanística**

El régimen de actuación urbanística en cada una de las Unidades de Intervención (U.I.) se define en las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística del presente Plan General de Ordenación Urbana.

El régimen de actuación urbanística en Suelo Urbanizable y en Suelo No Urbanizable, se fijará en las correspondientes figuras de planeamiento subordinado, en función de los concretos objetivos de ordenación urbanística y de conformidad con la legislación urbanística vigente.

#### **VIII.03.03 Parcelaciones en suelo urbano**

Se prohíbe la segregación de fincas en Suelo Urbano afectadas por Unidades de Intervención (U.I.) para las que se exige obligatoriamente la formulación de una figura de planeamiento subordinado.

#### **VIII.03.04 Parcelaciones en suelo no urbanizable**

1. Las segregaciones de fincas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obtención previa de licencia municipal y deberán ajustarse a las determinaciones en relación con el correspondiente régimen de edificación y de uso, así como al régimen de parcelación,



contenidos en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo las segregaciones de fincas deberán respetar lo dispuesto por la legislación agraria vigente.

2. Entre otras, se prohíben las segregaciones de fincas en suelo no urbanizable que pretendan reducir la superficie de una finca, vinculada o no registralmente a una construcción determinada que se sitúa sobre ella, por debajo de los límites de superficie aportada exigidos por las presentes Normas Urbanísticas todo ello sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias.
3. Las parcelaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable deberán ajustarse a los criterios de división siguientes:
  - \* Las fincas matrices con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup> no podrán ser objeto de segregación o división.
  - \* En las fincas matrices con superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será de dos (2).
  - \* En las fincas matrices con superficie superior a 60.000 m<sup>2</sup> e inferior a 100.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será de tres (3).
  - \* En las fincas matrices con superficie superior a 100.000 m<sup>2</sup> e inferior a 200.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será de cuatro (4).
  - \* En las fincas matrices con superficie superior a 200.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será cinco (5).

En ese sentido, se entenderá por superficie de una finca la resultante del levantamiento topográfico que se efectúe al efecto.

Las fincas segregadas de conformidad con las determinaciones anteriores, no podrán ser objeto de nueva parcelación.

4. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las parcelaciones deberán cumplimentar los requisitos siguientes:
  - \* Siempre que la finca esté vinculada a edificio aislado destinado a vivienda, las parcelas resultantes podrán estar integradas por terrenos espacialmente discontinuos. En cualquier caso, los terrenos deberán disponerse total o, al menos, parcialmente en este término municipal.
  - \* Siempre que los terrenos afectados estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo espacialmente continuo.
5. No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de "superficie de parcela aportada" exigidos en las



presentes Normas Urbanísticas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

6. Las parcelaciones o segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente Plan General en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el petionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.



## VIII.04. CALIFICACIÓN DEL SUELO

### VIII.04.01 Calificación general

Es la operación normativa por la que se atribuye a cada porción de suelo del territorio municipal un régimen específico de edificación y de uso. A efectos de regular el régimen de Calificación General el conjunto del suelo del territorio municipal se divide en Zonas y en Sistemas Generales.

Las Zonas son aquellas porciones de suelo del territorio que se caracterizan por destinarse al desarrollo, de manera predominante, del Uso Residencial (UR) o al de uno de los usos basados en la actividad económica, es decir, el Sector Primario (UP), el Sector Secundario (US), o el Sector Terciario (UT).

Los Sistemas Generales son aquellas porciones de suelo del territorio que conforman su Estructura General y Orgánica y que se caracterizan por destinarse a alguno de los Usos de Comunicaciones (CS), de Espacios Libres (EL), de Equipamiento Comunitario (EC), de Instalaciones e Infraestructuras (II), o de Cauces Fluviales (CF).

### VIII.04.02 Sistematización de la Calificación General

#### 1. ZONAS

El conjunto de suelo que conforma las zonas, teniendo en cuenta la morfología urbana, la tipología edificatoria, el grado de intensidad y el régimen de actividades, se sistematiza con asignación de un código, de la manera siguiente:

#### ZONA DE USO RESIDENCIAL (ZUR)

Casco Histórico.....	ZUR/1
Ensanche.....	ZUR/2
Edificación abierta.....	ZUR/3
Edificación Aislada.....	ZUR/4

#### ZONA DE USO SECTOR PRIMARIO (ZUP)

##### Suelo no urbanizable protegido:

- Area de Especial interés naturalístico de Aiako Harria.....	ZUP/1
- Area de Interés paisajístico y cultural de Lau Haizeta.....	ZUP/2
- Area de Interés recreativo de Listorreta.....	ZUP/3



Suelo no urbanizable común:

- Zona Agroganadera y de campiña.....ZUP/4
- Zona Protegida, sin vocación de uso definido.....ZUP/5
- Zona de Protección de Aguas Superficiales.....ZUP/6
- Suelo Rural de Lau Haizeta.....ZUP/8

ZONA DE USO SECTOR SECUNDARIO (ZUS)

Industrial.....ZUS/1

ZONA DE USO SECTOR TERCIARIO (ZUT)

Hostelera.....ZUT/1

Comercial.....ZUT/2

2. SISTEMAS GENERALES

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica de la ordenación del territorio que establecen las presentes Normas Subsidiarias se sistematizan, con asignación de un código, de la manera siguiente:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGCS)

Ferrovionario.....SGCS/1

Red Viaria

- Carretera Interurbana.....SGCS/2.1

- Distribuidor urbano.....SGCS/2.2

- Peatonal.....SGCS/2.3

- Garaje bajo espacios libres.....SGCS/2.4

Portuario.....SGCS/3

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

Parques y jardines.....SGEL/1

Áreas peatonales.....SGEL/2

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGEC)

Administrativo Público.....SGEC/1

Mercado.....SGEC/2

Docente.....SGEC/3

Cultural.....SGEC/4

Sanitario.....SGEC/5

Asistencial y otros Servicios.....SGEC/6

Cementerio.....SGEC/7



SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA (SGII)

Vertedero.....	SGII/1
Abastecimiento de agua.....	SGII/2
Red de saneamiento.....	SGII/3
Suministro de energía eléctrica.....	SGII/4
Telecomunicaciones.....	SGII/5
Abastecimiento de gas natural.....	SGII/6

SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES (SGCF)

Cauce Fluviales.....	SGCF/1
----------------------	--------

SISTEMA GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (SGMT)

Sistema General de Dominio Público Marítimo - Terrestre.....	SGMT/1
--	--------

3. La concreta delimitación de cada una de las Zonas se representa gráficamente en los planos O.II.01.I, O.II.01.A y O.II.01.B "Calificación General".

La definición de los Sistemas Generales se representa gráficamente en los planos O.IV.01.I, O.IV.01.A y O.IV.01.B "Estructura general y orgánica", así como en los planos O.II.01.I, O.II.01.A y O.II.01.B "Calificación General".

#### VIII.04.03 Sistematización de la Ordenación Pormenorizada

1. A efectos de regular el régimen de Ordenación Pormenorizada que se establece para las parcelas incluidas en cada una de las Unidades de Intervención (U.I.), dicha Ordenación Pormenorizada se sistematiza de la manera siguiente:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (PUR)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1
- Edificable bajo rasante.....PUR/2

PARCELAS DE USO SECTOR SECUNDARIO (PUS)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUS/1
- Edificable bajo rasante.....PUS/2

PARCELA DE USO SECTOR TERCIARIO (PUT)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUT/1
- Edificable bajo rasante.....PUT/2



PARCELA DE USO FERROVIARIO (PUF)

- Servicios Ferroviarios.....PUF/1
- Vías férreas.....PUF/2

PARCELA DE USO PORTUARIO (PUP)

- Servicios portuarios.....PUP/1

VIARIO (V)

- Carretera Interurbana.....V/1
- Distribuidor urbano.....V/2
- Peatonal.....V/3
- Garaje bajo espacios libres.....V/4
- Red ciclista.....V/5

ESPACIOS LIBRES (EL)

- Parques y jardines.....EL/1
- Áreas peatonales.....EL/2

PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (PEC)

- Administrativo Público.....PEC/1
- Mercado.....PEC/2
- Docente.....PEC/3
- Cultural.....PEC/4
- Sanitario.....PEC/5
- Asistencial y otros Servicios.....PEC/6
- Cementerio.....PEC/7

PARCELA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS (PII)

- Vertedero.....PII/1
- Abastecimiento de agua.....PII/2
- Saneamiento.....PII/3
- Suministro de energía eléctrica.....PII/4
- Telecomunicaciones.....PII/5
- Abastecimiento de gas natural.....PII/6

CAUCES FLUVIALES (CF)

- Cauces Fluviales.....CF/1



DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (MT)

- Dominio Público Marítimo Terrestre.....MT/1

#### **VIII.04.04. Régimen General de Edificación y Uso para las Zonas y los Sistemas Generales**

1. A efectos de regular el régimen general de edificación y de uso para cada una de las Zonas y para cada uno de los Sistemas Generales se establecen las situaciones generales y las actividades siguientes:

Situación General A. Predominante:

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que son predominantes en la zona correspondiente.

Situación General B. Autorizada:

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están autorizados en la zona correspondiente.

Situación General C. Prohibida:

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están prohibidos en la zona correspondiente.

2. A efectos de regular el régimen de calificación y uso para cada una de las parcelas se establecen las situaciones pormenorizadas siguientes:

Situación pormenorizada a:

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos predominantes en la parcela correspondiente.

Situación pormenorizada b:

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos autorizados en la parcela correspondiente.

3. A efectos de regular el régimen general de uso se define el concepto siguiente:

Uso básico (\*):

Es el que siendo fundamental, se considera indispensable para el correcto desarrollo urbanístico del territorio.

4. A efectos de regular el régimen general de uso se establecen los criterios siguientes:

- a. En las zonas en las que se autoriza el desarrollo de una Actividad en planta sótano (PS), o en planta semisótano (SS), la misma debe condicionarse a que exista una



vinculación con la planta baja (PB), con acceso independiente del general del edificio.

- b. Las actividades de Uso del Sector Secundario (US) en situación B, autorizadas en cada zona, se condicionan a que la densidad de potencia instalada no supere  $0,05 \text{ Kw/m}^2$  ó  $0,06 \text{ CV/m}^2$ . Dicha potencia está referida a la superficie útil del local.

#### 5. Régimen General de Edificación y Régimen General de Uso

Para cada una de las Zonas y Sistemas Generales se regula el Régimen General de Edificación señalando los Objetivos, las Caracterizaciones morfotipológicas y el señalamiento de las respectivas Regulaciones de la edificación.

También para cada una de esas mismas Zonas y Sistemas Generales se regula el correspondiente Régimen General de Uso mediante cuadros sinópticos individualizados. En estos, la adscripción de cada uno de los Usos en la correspondiente "Situación General" se señala mediante la colocación del símbolo "X" en la columna "A.", en caso de que se trate de una Situación Predominante; en la columna "B.", en caso de que se trate de una Situación Autorizada; o en la columna "C.", en caso de que se refiera a una Situación Prohibida.

En cada uno de los cuadros sinópticos se regula, asimismo, la adscripción de los usos correspondientes - distinguiendo las actividades exentas de las clasificadas- en la "Situación Pormenorizada" disponiendo el símbolo "X" en las columnas del bloque "a.", en caso de que se trate de un uso predominante en la parcela; o disponiendo ese mismo símbolo "X" en las columnas del bloque "b." si se trata de un uso autorizado. Además, esta cuestión se completa distinguiendo el uso, ya sea predominante o ya sea autorizado en la parcela, según la concreta localización en relación con la distribución por plantas edificadas, o edificables, mediante las columnas siguientes: PS (sótano), SS (semisótano), PB (baja) y PA (alta).



---

## VIII.05. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

---

### VIII.05.01 Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano

#### 1. Áreas de Ordenación Consolidada (AOC)

La totalidad de las parcelas existentes incluidas en Areas de Ordenación Consolidada tendrán la consideración de solar. Se autorizará la edificación previa solicitud de licencia de obras según la regulación establecida en el Título correspondiente de las Normas Urbanísticas.

En su caso la licencia de obras se condicionará a la ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias cuando las mismas fueran necesarias. Asimismo se condicionará a que se adecúe la propiedad registral de la parcela a las determinaciones urbanísticas debiéndose ceder, si fuese el caso, el exceso de suelo.

#### 2. Áreas de Ejecución Directa (AED)

a. Las parcelas incluidas en Areas de Ejecución Directa sólo tendrán la consideración de solar cuando se hayan cumplimentado los siguientes requisitos:

- I. En el caso en que el presente Plan General establezca la obligatoriedad de formular un Estudio de Detalle, en el momento en el que el mismo entre en vigor tras su aprobación definitiva.
- II. Las parcelas que no se encuentren en la situación anterior deberán para alcanzar esa consideración, tener definidas en las Normas Urbanísticas Particulares las alineaciones de todas sus fachadas, alturas y perfil de la edificación, así como las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en los que esa definición no esté íntegramente establecida, exigiéndose la previa tramitación del Estudio de Detalle correspondiente, para que la parcela adquiera la consideración de solar.

b. En cualquier caso previamente deberán haberse ejecutado las obras de urbanización de conformidad con las determinaciones establecidas en el Proyecto de obras de urbanización aprobado. En su caso, se autorizará la edificación cumpliéndose las determinaciones establecidas en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c. En los terrenos que formen parte de Unidades de Actuación Aislada (UAA), hasta tanto no finalice efectivamente el trámite expropiatorio, se prohíbe expresamente cualquier construcción en contra de las previsiones del Plan General, incluso las de carácter provisional.



Cuando se solicite una licencia de obras, o de implantación o modificación de las condiciones de uso en una parcela que forma parte de una finca afectada por una Unidad de Actuación Aislada (UAA), que se encuentre en la situación a la que se hace referencia en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá exigir como condición previa para su otorgamiento, la cesión de la parte de la finca comprendida en dicha unidad. La cesión será libre de cargas y gratuita en todos aquellos casos en los que el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a la parte de finca no expropiable sea igual o mayor al que correspondía a toda la finca en el planeamiento anteriormente vigente. En caso contrario, el solicitante podrá exigir del Ayuntamiento que se determine la disminución de aprovechamiento citado, en orden a fijar el justiprecio en la futura expropiación.

De igual modo, cuando el Ayuntamiento exija al solicitante la ejecución de obras de urbanización, por incumplir la parcela las condiciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, aquel podrá exigir en su día y en el caso de que, el Ayuntamiento girara contribuciones especiales a los beneficiarios de las obras de urbanización comprendidas en las UAA, que se le reintegre la parte proporcional de sus inversiones en la medida en que éstas hayan disminuído la contribución de otros propietarios de suelo de la misma Unidad de Actuación Aislada.

### 3. Áreas de Reforma Interior (ARI)

El ejercicio de la facultad de edificar en las Areas de Reforma Interior quedará en todo caso supeditado a la entrada en vigor del Plan Especial de Reforma Interior correspondiente, considerándose que, entre tanto, la totalidad de las fincas privadas afectadas incumplen el requisito de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Una vez aprobado dicho Plan, el área quedará sometida al régimen establecido para las Areas de Ejecución Directa en lo que respecta al ejercicio de la facultad de edificar.

### 4. Áreas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada (ASGOC)

Las parcelas de Sistemas Generales de titularidad pública o privada, existentes en las Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada tendrán la consideración de solares, autorizándose en ellas la edificación, de acuerdo con las previsiones ordenadoras del presente Plan General, sin otro requisito, en los casos de titularidad privada, que la solicitud de licencia, y la eventual realización de obras complementarias de urbanización si las mismas fuesen necesarias.

### 5. Áreas de Sistemas Generales de Ejecución Directa (ASGED)

Las parcelas de Sistemas Generales, en todos los casos de titularidad pública, incluidas en las Áreas de Sistemas Generales de Ejecución Directa, serán edificables sin otro requisito que la previa adquisición del dominio público sobre ellas, en el caso de que parte de su ámbito fuese de dominio privado.



Las obras de urbanización necesarias, de acuerdo con las previsiones del Plan, se ejecutarán paralelamente.

#### 6. Áreas de Sistemas Generales de Ordenación Especial (ASGOE)

La facultad de edificar en las Áreas de Sistemas Generales de Ordenación Especial quedará en todo caso supeditada a la previa aprobación del Plan Especial de Ordenación correspondiente.

Una vez aprobado el mismo, su régimen respecto al ejercicio de la facultad de edificar, se asimilará al de las Áreas de Sistemas Generales de Ordenación Especial.

#### **VIII.05.02 Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable**

El Suelo Urbanizable queda sometido al Régimen de Edificación establecido por los artículos 17 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones y 42 del Reglamento de Gestión.

#### **VIII.05.03 Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable**

1. La regulación aplicable al ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable queda recogida en el artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones así como el artículo 1.2. de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. La implantación de usos de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable quedará condicionada a la previa formulación de un Plan Especial.
3. En todos aquellos casos en los que el presente Plan General exige la vinculación de una determinada superficie de terreno para la edificación, una vez concedida la licencia correspondiente, como condición previa para su ejecutividad, se deberá presentar en el Ayuntamiento la documentación registral que garantice la vinculación citada.
4. De conformidad con lo establecido en el Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable las deberá tenerse en cuenta las cuestiones siguientes:
  - 4.a. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias en suelo no urbanizable.
    1. El Ayuntamiento antes de otorgar las oportunas licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable, deberá solicitar informe del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral en orden a que por el mismo se valore su vinculación a una explotación agropecuaria y, en concreto, la idoneidad de la edificación o construcción propuesta en



relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes o normas de la Administración Agraria.

2. A tal efecto, los solicitantes de licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable vinculadas a nuevas explotaciones agrarias deberán aportar, además del correspondiente proyecto de construcción, la documentación siguiente:

a. Inscripción de la explotación agraria en el Registro de Explotaciones del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

b. Certificado de la Hacienda Foral de su inclusión en el Régimen Especial de Agricultura, Ganadería y Pesca o inscripción censal como empresario agrícola.

c. Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agraria posee una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una unidad de trabajo agraria.

d. Acreditación de su capacitación profesional en la actividad agraria a través de la aprobación de titulación académica en rama agraria, asistencia a cursos de capacitación o años de experiencia profesional.

3. Los solicitantes de licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable vinculadas a explotaciones agrarias ya existentes deberán aportar, además del correspondiente Proyecto de construcción, un Estudio de viabilidad y de necesidades de las nuevas edificaciones proyectadas.

4. El informe del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral, que tendrá carácter vinculante preceptivo y vinculante, se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes.

4.b. Construcciones de Utilidad Pública o Interés Social en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el Ayuntamiento reciba una solicitud de licencia para obras, construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable, si entiende que las mismas podrían autorizarse, deberá remitir al Departamento de Obras Hidráulicas y Urbanismo de la Diputación Foral, a efectos de obtener la autorización previa prevista en la legislación urbanística, la siguiente documentación:

a. Petición del interesado ante el Ayuntamiento, con señalamiento de los extremos previstos en la citada legislación y, en concreto, con justificación de



la utilidad pública o interés social de las edificaciones o instalaciones y de la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

- b. Informe del Ayuntamiento en el que se valore la petición y su conformidad con el planeamiento urbanístico.
2. La resolución definitiva del Departamento de Obras Hidráulicas y Urbanismo deberá producirse en el plazo de dos meses, previa información pública durante 20 días, entendiéndose concedida la autorización en caso de silencio.

Cuando las obras, construcciones e instalaciones se ubiquen en montes catalogados de utilidad pública, la resolución se adoptará previo informe vinculante del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente y la autorización se entenderá denegada si no se concediere expresamente en el citado plazo de dos meses.

3. La autorización de la Diputación Foral se entenderá, en todo caso, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal.

#### **VIII.05.04 Edificios e instalaciones fuera de ordenación**

1. En los planos correspondientes, se establecen aquellos edificios que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las determinaciones establecidas en el artículo 60 del TRLS-76, debiendo demolerse en los plazos fijados por el presente Plan General, o en aquellos otros que se establezcan en las figuras de planeamiento de desarrollo o, en su caso, en el momento que sea preciso para la consecución de los Sistemas Generales.
2. Cuando una solicitud de licencia de obras o de actividad se refiera a un edificio o instalación que incumpla alguna de las determinaciones del presente Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la adecuación total o parcial de los mismos a dichas determinaciones como condición previa a la concesión de esa solicitud.



## **VIII.06. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **VIII.06.01 Requisitos documentales para la ejecución de Obras de Urbanización**

1. En Suelo Urbano las obras de urbanización se ejecutarán mediante Proyectos de Urbanización definidos en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento. En el caso de que no se tenga por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación la urbanización podrá ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarios, que, en su caso, podrán ser complementarios de los proyectos de edificación.
2. En Suelo Urbanizable las obras de urbanización se ejecutarán mediante Proyectos de Urbanización que lleven a la práctica las determinaciones de los Planes Parciales, según se establece en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.
3. En Suelo No Urbanizable podrán ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarios.

### **VIII.06.02 Límites de adaptación de la ordenación, como consecuencia de la ejecución material de los Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de elementos del sistema local de espacios libres y del de comunicaciones.

Asimismo podrán adaptarse de forma puntual a la ordenación pormenorizada relativa a elementos del viario y de los espacios libres que no estén sometidos al régimen establecido en el artículo 50 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la ordenación pormenorizada de las parcelas o de los espacios libres sometidos al régimen del artículo 50 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ni podrá suponer la apertura o la eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal.

### **VIII.06.03 Ejecución de Proyectos de Urbanización por los particulares**

1. La ejecución de los Proyectos de Urbanización aprobados mediante promoción privada no estarán sujetos a previa licencia. Los particulares deberán comunicar al Ayuntamiento el comienzo y la finalización de las obras y de cada una de sus fases o etapas si las hubiera, siendo de aplicación las disposiciones generales referentes al control de la ejecución de obras por los particulares contenidas en el Título Tercero de las presentes Normas Urbanísticas.



2. La comunicación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía, y suscrita por el titular de las obras o persona que lo represente, deberá efectuarse de acuerdo con el contenido general de las solicitudes de licencia establecidas en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

Deberán comunicarse, igualmente, los datos personales del equipo director y el nombre y el número del documento nacional de identidad o la razón social y el número de la tarjeta de identificación fiscal, del constructor que haya de realizar las obras. Dicha documentación deberá estar visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

### 3. Replanteo

- a) El titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de ocho (8) días de antelación, la revisión por los Servicios Técnicos Municipales del replanteo de las obras proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
  - b) El replanteo consistirá en la transposición sobre el terreno del perímetro de la urbanización, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.
  - c) Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar en su caso, el titular de la licencia y el director o directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del técnico municipal. Al acta se adjuntará una copia del "Plano de Emplazamiento y Replanteo" con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes. El Plano deberá elaborarse según la referencia de la Red Topométrica Municipal y de conformidad con el Modelo de Datos Cartográficos. Una vez terminadas las obras de urbanización se entregará una documentación completa del estado final de las obras, en soporte informático elaborada, asimismo, de conformidad con el Modelo de Datos Cartográficos contenido en el Anexo II del Plan General.
4. En el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación las determinaciones establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del Artículo 3.1.12 "Condiciones de ejecución de las obras e instalaciones"; Artículo 3.1.13 "Modificaciones del Proyecto"; Artículo 3.1.14 "Inspección de las obras"; Artículo 3.1.16 "Abandono o paralización de las obras"; Artículo 3.1.17 "Obligaciones al concluirse las obras"; del Título Tercero, de estas Normas Urbanísticas con las adaptaciones tecnológicas y conceptuales correspondientes a un proyecto de urbanización.



Todo ello sin perjuicio de la facultades de control municipal que se ejercerán a través de las Juntas de Compensación o mediante otros mecanismos que al efecto establece el ordenamiento jurídico.



## VIII.07. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

---

### VIII.07.01. Regulación General

La Disposición Adicional única de la Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la Participación de la Comunidad de las Plusvalías Generadas por la acción urbanística define el concepto de "aprovechamiento urbanístico" en función de la clase de suelo (urbano o urbanizable) en los términos siguientes:

#### 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.

#### En suelo urbanizable programado o apto para urbanizar

- 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.

Asimismo, a los efectos de la delimitación de áreas de reparto y del cálculo de aprovechamientos tipo, en esa misma Disposición Adicional se establece que se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

#### 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.

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

- b. En suelo urbanizable programado, 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 urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.
- d. En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento

#### 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.

#### 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.

#### 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 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 ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

#### 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 calificara 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

#### 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.

#### **VIII.07.02. Aprovechamiento y cesión de suelo al Ayuntamiento**

El artículo único de la Ley 11/1998, de 20 de abril de Modificación de la Ley por la que se determina la Participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística , establece que la referida participación se llevará a efecto de la siguiente manera:

1. Los propietarios de suelo urbano deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización.



En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

2. Los propietarios del suelo urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector o ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización.

### VIII.07.03. Relación de Áreas de Reparto expresamente delimitadas en Suelo Urbano

El Plan General delimita, en suelo urbano, las Áreas de Reparto (AR/UR) de cargas y beneficios siguientes:

AR/UR01:.....U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga  
AR/UR02:.....U.I. 08/03: C/ Xenpelar, nº 4  
AR/UR03:.....U.I. 08/04: C/ Xenpelar, nº 3  
AR/UR04:.....U.I. 08/05: C/ Xenpelar, nº2  
AR/UR05:.....U.I. 08/06: C/ Xenpelar, nº1  
AR/UR06:.....U.I. 08/07: C/ Viteri, nº 17  
AR/UR07:.....U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37  
AR/UR08:.....U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet  
AR/UR09:.....U.I. 08/16: C/ Martín Echeverría, nº2  
AR/UR10:.....U.I. 09/04: Insausti Enea  
AR/UR11:.....U.I. 09/07: Gure Kabiya  
AR/UR12:.....U.I. 12/02: C/ M<sup>a</sup> de Lezo, nº 41  
AR/UR13:.....U.I. 12/05: Aitzondo Berri  
AR/UR14:.....U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea; UE. 12/03.B  
AR/UR15:.....U.I. 13/02: Gaztaño Berri  
AR/UR16:.....U.I. 14/08: C/ Tomás López, nº 11 (trasera)  
AR/UR17:.....U.I. 14/10: C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje  
AR/UR18:.....U.I. 14/14: On Bide - C/R.M<sup>a</sup>. de Azkue, nº 13, 15, 17  
AR/UR19:.....U.I. 14/15: Avda. Pablo Iglesias nº 13 – C/R.M<sup>a</sup> de Azkue, nº 14  
AR/UR20:.....U.I. 14/16: Avda. Pablo Iglesias nº 15 – C/R.M<sup>a</sup> de Azkue, nº 16  
AR/UR21:.....U.I. 14/22: C/Miguel Alduncin nº 13  
AR/UR22:.....AREA 16: ALTZATE (Errenteria/Lezo)  
AR/UR23:.....U.I. 18/03: Lecuona  
AR/UR24:.....U.I. 19/01: Papresa, S.A.  
AR/UR25:.....U.I. 19/02: C/ Mártires de la Libertad  
AR/UR26:.....U.I. 22/03: Hombrados Oñativia, nº2  
AR/UR27:.....U.I. 22/04: Etxeberri  
AR/UR28:.....U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2  
AR/UR29:.....ÁREA 23: CASAS VIADUCTO  
AR/UR30:.....ÁREA 28: EGIBURU  
AR/UR31:.....U.I. 29/01: Granja Egiluze  
AR/UR32:.....U.I. 29/02: Orbegozo



AR/UR33:.....U.I. 41/01: Salbatore  
AR/UR34:.....U.I. 41/02: Caserío Arramendi  
AR/UR35:.....U.I. 42/01: Parcela 28.B.2  
AR/UR36:.....U.I. 45/01: Añabitarte  
AR/UR37:.....U.I. 45/02: Belabaratz  
AR/UR38:.....ÁREA 55: VILLA MARÍA LUISA  
AR/UR39:.....ÁREA 24: ARANGUREN  
AR/UR32:.....U.I. 42/01: Parcela 28.B.2  
AR/UR33:.....ÁREA 55: VILLA MARÍA LUISA

#### VIII.07.04. Relación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable

En el Plan General la totalidad de terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a Sistemas Generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, están incluidos en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, habiéndose tenido en cuenta, a esos efectos, su grado de desarrollo así como su adscripción a cada uno de los dos cuatrienios previstos en el Programa de Actuación.

De esa manera se delimitan las Áreas de Reparto (AR/UB) de cargas y beneficios siguientes:

AR/UB01:.....SECTOR 32: ESNABIDE;  
SECTOR 56: GAMONGOA  
SECTOR 57: PERUTXENE/SAGASTI  
SECTOR 63: AZAÑETA

AR/UB02:.....SECTOR 44: ZAMALBIDE BERRI  
SECTOR 48: TOLARE BERRI  
SECTOR 58: PALACIO ZARRA/LARRETXIPI

AR/UB03:.....SECTOR 35: DEPOSITO DE LAS AGUSTINAS  
AR/UB04:.....SECTOR 38: MARKOLA  
AR/UB05:.....SECTOR 39: LARZABAL/ARRAGUA  
AR/UB06:.....SECTOR 60: EGIBURUBERRI  
AR/UB07:.....SECTOR 61: SAGARDIBURU