



---

## CAPITULO 2.8. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

---

### Artículo 2.8.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar en Suelo Urbano.

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

La totalidad de las parcelas existentes incluidas en Áreas 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 Tercero de las presentes 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 adecue la propiedad registral de la parcela a las determinaciones urbanísticas debiéndose ceder, si fuese el caso, el exceso de suelo.

A efectos de este Plan General de Ordenación Urbana, se consideran como "Suelos Urbanos No Consolidados" a todos los incluidos en Áreas de Reforma Interior (ARI) y a los incluidos en Áreas de Ejecución Directa (AED) que requieran para su desarrollo de la previa tramitación de un Estudio de Detalle (Acuerdo Pleno 25-06-2004).

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

a) Las parcelas incluidas en Áreas 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 disminuido la contribución de otros propietarios de suelo de la misma Unidad de Actuación Aislada.

### 3. Areas 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. Areas 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. Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa (ASGED)

Las parcelas de Sistemas Generales, en todos los casos de titularidad pública, incluidas en las Areas 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 General, se ejecutarán paralelamente.

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

La facultad de edificar en las Areas 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 Areas de Sistemas Generales de Ordenación Especial.

#### **Artículo 2.8.02. Ejercicio de la Facultad de Edificar en Suelo Urbanizable.**

El régimen aplicable al ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable queda establecido en el régimen de derechos y deberes de los propietarios desarrollado en los artículos 15 a 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

Conforme a lo previsto en el apartado E2. Normativa Específica del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica) sobre Actuaciones Hidráulicas, se deberá tener en cuenta lo siguiente: En los procesos de nueva planificación u ocupación urbanística, que afecten a cabeceras de cuenca (cuenca afluentes inferiores a 5 Km<sup>2</sup>) y que supongan la impermeabilización-urbanización de una superficie igual o superior al 25% de la superficie total de la cuenca, deberá realizarse un Estudio Hidráulico que garantice la capacidad de desagüe aguas abajo, una vez desarrollada la intervención urbanística.

#### **Artículo 2.8.03. 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.

**Artículo 2.8.04. Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.**

1. En los planos "IV. Ejecución" de las Normas Urbanísticas Particulares del presente documento "C. Normas Urbanísticas", se establecen aquellos edificios e instalaciones que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las determinaciones establecidas en el artículo 60 del TRLS-1976, 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.



---

## CAPITULO 2.9. EJECUCION DE LA URBANIZACION

---

### Artículo 2.9.01. 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 TRLS-1976 y en el artículo 67 del RP. 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 TRLS-1976 y en el artículo 67 del RP.
3. En suelo no urbanizable podrán ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarios.

### Artículo 2.9.02. Límites de Adaptación de la Ordenación, como consecuencia de 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 TRLS-1976.

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.

### Artículo 2.9.03. 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.



---

## CAPÍTULO 2.10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

---

### Artículo 2.10.01. Conceptos Generales

a. Aprovechamiento urbanístico.

Bajo el concepto de aprovechamiento urbanístico, o lucrativo, se define al conjunto de usos lucrativos, incluido el dotacional privado, permitidos por el Plan General, valorados de manera relativa y expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos ( $m^2(t)$ ).

b. Área de Reparto de cargas y beneficios.

Se entiende como Área de Reparto de cargas y beneficios al ámbito territorial definido en el Plan General en el que la propiedad está dotada de un contenido igual y uniforme, dentro del cual se produce la distribución del aprovechamiento y del deber de cesión de terrenos. En el Plan General cada Área de Reparto tiene asignada su correspondiente superficie total ( $m^2$ ).

c. El Aprovechamiento tipo y su cálculo.

El Aprovechamiento tipo representa el resultado de dividir el Aprovechamiento urbanístico de un Área de Reparto por su superficie ( $m^2(t)/m^2$ ).

#### c.1. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbano

c.1.1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto de cargas y beneficios se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total correspondiente a la misma por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El resultado refleja, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del Área respectiva.

c.1.2. Para que el Aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden los valores correspondientes, en función de las circunstancias concretas de este municipio y del Área de Reparto de cargas y beneficios.

#### c.2. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbanizable

c.2.1. El Plan General en el suelo urbanizable fija el aprovechamiento urbanístico total de las Sectores incluidos en cada Área de Reparto de cargas y beneficios, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico dividido por la superficie total del Área.



c.2.2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico se produce en la forma señalada en el presente artículo.

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.

d. Aprovechamiento medio.

El Aprovechamiento medio representa el resultado de dividir el Aprovechamiento Urbanístico de un Sector, en el caso de suelo urbanizable, o de una unidad de ejecución, en el caso de suelo urbano, por su superficie.

e. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El Aprovechamiento susceptible de apropiación, por cada propietario o por cada conjunto de propietarios, es el resultante de aplicar el noventa (90) por ciento del aprovechamiento tipo o medio por la superficie de la que sean titulares.

En suelo urbano, en el supuesto de Áreas de Reforma Interior, el Ayuntamiento será propietario del resultante de aplicar el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

En suelo urbanizable el Ayuntamiento será propietario del resultante de aplicar el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización

f. Uso característico.

Se considera como Uso característico de cada Área de Reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

g. Coeficientes de ponderación.

Se establecen, en función de las clases de suelo y de los respectivo usos característicos los coeficientes de ponderación siguientes:



**SUELO URBANO**

<b>USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION</b>		<b>RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE (VPL)</b>
Coeficiente de Ponderación <b>K1</b>		
Residencial	VPO	<b>0,31</b>
Garaje	VPO	<b>0,11</b>
Trasteros	VPO	<b>0,11</b>
Residencial	VPL	<b>1,00</b>
Garaje	VPL	<b>0,07</b>
Trasteros	VPL	<b>0,09</b>
Residencial	VPL-unifamiliar	<b>1,10</b>
Garaje	VPL-unifamiliar	<b>0,25</b>
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		<b>0,24</b>
Hostelero		<b>0,27</b>

**SUELO URBANO**

<b>USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION</b>		<b>RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE (VPL)</b>
Coeficiente de Ponderación <b>K1</b>		
Residencial	VPO	<b>0,29</b>
Garaje	VPO	<b>0,10</b>
Trasteros	VPO	<b>0,10</b>
Residencial	VPL	<b>0,91</b>
Garaje	VPL	<b>0,07</b>
Trasteros	VPL	<b>0,08</b>
Residencial	VPL-unifamiliar	<b>1,00</b>
Garaje	VPL-unifamiliar	<b>0,22</b>
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		<b>0,22</b>
Hostelero		<b>0,24</b>



**SUELO URBANIZABLE**

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION		RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
		Coeficiente de Ponderación K2	Indice de Corrección Zonal K3	(K2*K3)
Residencial	VPO	1,00	1,00	1,00
Garaje	VPO	0,35	1,00	0,35
Trasteros	VPO	0,35	1,00	0,35
Residencial	VPL	3,18	1,00	3,18
Garaje	VPL	0,24	1,00	0,24
Trasteros	VPL	0,28	1,00	0,28
Residencial	VPL-unifamiliar	3,49	1,00	3,49
Garaje	VPL-unifamiliar	0,78	1,00	0,78
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,78	1,00	0,78
Hostelero		0,84	1,00	0,84

**SUELO URBANIZABLE** (ESNABIDE Y GAMONGOA)

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION		RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
		Coeficiente de Ponderación K2	Indice de Corrección Zonal K4	(K2*K4)
Residencial	VPO	1,00	1,00	1,00
Garaje	VPO	0,35	1,00	0,35
Trasteros	VPO	0,35	1,00	0,35
Residencial	VPL	3,18	0,60	1,91
Garaje	VPL	0,24	0,60	0,14
Trasteros	VPL	0,28	0,60	0,17
Residencial	VPL-unifamiliar	3,49	0,60	2,09
Garaje	VPL-unifamiliar	0,78	0,60	0,47
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,78	0,60	0,47
Hostelero		0,84	0,60	0,50



## SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### USO PREDOMINANTE

### INDUSTRIAL

	Coeficiente de Ponderación <b>K5</b>
Industrial	<b>1,00</b>

#### Artículo 2.10.02. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano

A los efectos de este Plan General se entiende por Aprovechamiento urbanístico en suelo urbano el siguiente:

- En caso de terrenos incluidos en Áreas de Reparto, expresamente delimitadas, el aprovechamiento tipo multiplicado por su superficie.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en Áreas de Reparto, el aprovechamiento medio multiplicado por su superficie.
- 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.

#### Artículo 2.10.03. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbanizable

A los efectos de este Plan General se entiende por Aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizable el siguiente:

- En caso de terrenos incluidos en Áreas de Reparto, el Aprovechamiento tipo multiplicado por su superficie.
- En caso de terrenos no incluidos en Áreas de Reparto, el Aprovechamiento medio del Sector multiplicado por su superficie.

#### Artículo 2.10.04. 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 (Errentería/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

#### **Artículo 2.10.05. 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