

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **REGIMEN GENERAL APLICABLE A CADA CLASE DE SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **REGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN SUELO URBANO**

##### **SECCION PRIMERA**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

###### **Artículo 2.1.1.**

###### **Aplicación del régimen urbanístico en Suelo Urbano.**

- 1.- Las normas de este Título se aplicarán no sólo al Suelo Urbano, sino también al Suelo Apto para Urbanizar que se incorpore al proceso de desarrollo urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.
- 2.- Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que - con el fin de precisar las condiciones de la edificabilidad en el desarrollo de las N.N.S.S - las Normas Particulares dispongan lo contrario o resulte indispensable, según criterio del Ayuntamiento.  
No obstante, en desarrollo de la ordenación urbanística y por iniciativa del Ayuntamiento, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.
- 3.- Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineación, interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen.
- 4.- Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme a la Ley del Suelo, los aprovechamientos deberán ejecutarse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.  
Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior:
  - a). Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.
  - b). Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.
  - c). Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.
  - d). Las actividades incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

###### **Artículo 2.1.2.**

###### **Vigencia de los Planeamientos Generales y de Desarrollo.**

- 1.- Las áreas afectadas por modificación puntual de las NNSS de 1984 mantendrán todas sus disposiciones salvo las no revisadas o modificadas por estas Normas Subsidiarias.
- 2.- Las áreas y sectores regulados por instrumentos urbanísticos de desarrollo de las NNSS de 1984, en particular el P.E. del Casco Antiguo, Área 10, mantendrán todas las disposiciones y ordenanzas que no se vean afectadas por las contenidas en estas Normas Subsidiarias. Aquellas determinaciones no tendrán la categoría de Normas de ordenación general; por lo tanto, cualquier modificación de los citados instrumentos de desarrollo que no afecte a los contenidos expresos de estas NNSS, no se considera como modificación de éstas.
- 3.- Los Estudios de Detalle y proyectos de equidistribución aprobados conservarán todas sus disposiciones en las partes de las áreas en fase de desarrollo o pendientes de ejecución, sin perjuicio de lo contenido en el Artículo 2.1.4. Las partes ejecutadas y no contrarias a estas Normas se consideran áreas consolidadas.

Se mantendrán la características volumétricas de los edificios ejecutados y proyectos de edificación aprobados en desarrollo de las NNSS 84, particularmente, los porches y vuelos abiertos.

**Artículo 2.1.3.**  
**Aplicación de las Ordenanzas Generales.**

Las condiciones establecidas en el Título Tercero de estas Normas, Ordenanzas Generales, serán de aplicación en Suelo Urbano y constituirán el marco regulador de las de Suelo Urbanizable, salvo en lo dispuesto expresamente, en otro sentido, por las Normas Particulares. También se aplicarán, subsidiariamente, en Suelo Urbanizable.

**Artículo 2.1.4.**  
**Áreas "consolidadas (C)", "a desarrollar (aD)" y "en fase de desarrollo (fD)".**

Las Áreas, definidas en el artículo 1.1.1.-5 de estas Normas, se dividen en tres categorías en función de las posibilidades de desarrollo urbanístico, de acuerdo con las definiciones del Artículo 1.1.1.:

- Áreas Consolidadas. (C)
- Áreas a consolidar o Desarrollar. (a.D)
- Áreas en Fase de consolidación o Desarrollo. (fD)

**SECCION SEGUNDA**  
**REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

**Artículo 2.1.5.**  
**Aprovechamiento de las Unidades de Ejecución.**  
**Edificabilidad, Intensidad y Aprovechamiento Medio**

1.- Edificabilidad e Intensidad.

A cada una de las unidades de ejecución le corresponde un aprovechamiento lucrativo de carácter privado que puede ser expresado, de acuerdo con las características concretas de la UE, mediante la superficie construida total asignada sobre y bajo la rasante, y, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3.3.2.

La superficie construida total sobre la rasante, incluyendo la de la mitad de los semisótanos, de una Unidad de Ejecución, será la *edificabilidad* de la misma.

El *Índice de Edificabilidad o Intensidad* de aprovechamiento correspondiente, a efectos de equidistribución, se calculará dividiendo el aprovechamiento total, incluido el dotacional privado correspondiente a la UE, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a la estructura viaria y dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes. Constituye un parámetro de aplicación a efectos de redelimitación, equidistribución y modificaciones de la ordenación, en su caso.

En el caso de bloque con volúmenes fijados o impuestos en alineaciones y alturas, el descubrimiento de posibles errores o discordancias entre los parámetros o características geométricas impuestas y las dimensiones reales del solar, permitirá la adecuación de las superficies máximas construidas, y, consecuentemente, del número de viviendas. En cualquier caso prevalecerá la acomodación física sobre las cifras y el ajuste exigirá - si el Ayuntamiento lo estimara necesario a efectos de aclaración y precisión de aprovechamientos - un Estudio de Detalle, aun en el caso en que la Norma Particular no lo exigiera.

2.- Aprovechamiento medio.

El *aprovechamiento medio*, definido en la legislación urbanística, es la *intensidad* de aprovechamiento, previamente homogeneizada con los *coeficientes de ponderación*.

**Artículo 2.1.6.**  
**Coeficientes de Ponderación en S.U.**

1.- En garantía de la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de una misma Unidad de Ejecución, los coeficientes de homogeneización y los de ponderación relativa, se calcularán manteniendo la relación establecida entre los valores adjudicados en el siguiente listado, salvo criterio más razonado:

- Residencia Abierta:	1.
- Residencial Baja Densidad:	1,25
- Residencial V.P.O.:	0,7
- Comercial:	1,1
- Comercial, gran superficie:	1,4
- Industrial:	0,6
- Dotacional Privado:	0,6
- Libre Privado:	0,2

Por sus características específicas, el aprovechamiento de las zonas libres privadas se calculará multiplicando el coeficiente correspondiente por su superficie.

2.- En el caso de que la ordenación general o el Plan Especial introdujera usos no contemplados en el anterior listado, el valor correspondiente lo establecerá la Administración de forma razonada.

3.- En el caso de que circunstancias concretas o temporales introdujeran variaciones notables en la valoración relativa de los distintos usos, el Ayuntamiento podrá modificar razonadamente los Coeficientes de Ponderación, sin tramitar la modificación de NNSS.

4.- Si el producto de la edificabilidad planteada por el coeficiente que le corresponda resultase inferior al que resulta de considerar la parcela como suelo de dominio y uso privado, se tomará este último valor como aprovechamiento.

#### **Artículo 2.1.7.**

##### **Aprovechamientos y Parámetros de las Áreas Consolidadas.**

1.- Se mantienen los aprovechamientos existentes en las áreas consolidadas según los criterios establecidos en el epígrafe 3 de este artículo.

2.- El aprovechamiento total correspondiente a los diferentes usos permitidos, así como los parámetros urbanísticos, edificabilidad, densidad de vivienda, ocupación, módulos, etc., constituirán los *índices característicos* con objeto de fijar los estándares generales dotacionales y los *parámetros máximos* de referencia en el caso de remodelación global del área, en el supuesto de sustitución total.

3.- Los aprovechamientos - y, por lo tanto, los *índices y parámetros* a que se refiere el epígrafe anterior - de las áreas consolidadas contenidos en las Normas particulares, podrán ser precisados por el Ayuntamiento mediante mediciones detalladas, "in situ" prevaleciendo éstas sobre las cifras de las Normas o levantamientos topográficos.

#### **Artículo 2.1.8.**

##### **Construcciones Inadecuadas en Áreas Consolidadas.**

1.- El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de pequeñas construcciones, instalaciones y tinglados inadecuados, existentes en las manzanas del suelo urbano consolidado, por razones de seguridad, salubridad y ornato. Con tal fin se realizará un estudio e informe técnico previo y se tramitará un Estudio de Detalle, o un P.E.R.I. - si la adecuación tuviese un alcance que así lo exigiera - ejecutándose por el Sistema de Expropiación, salvo acuerdo indemnizatorio.

2.- En el supuesto contenido en el apartado anterior, los parámetros urbanísticos se adaptarán a las nuevas condiciones del área saneada.

#### **Artículo 2.1.9.**

##### **Condiciones especiales de uso y edificación en Áreas Consolidadas.**

1.- Las condiciones de uso en áreas consolidadas serán las generales y específicas exigidas en cada zona, manzana o parcela, de acuerdo con el régimen de calificación aplicable. Sin embargo, se permiten las actividades con licencia existentes y las autorizadas, con sus características, aunque éstas no se ajustaran a las condiciones *cuantitativas* exigidas en cuanto a superficie y/o potencia instalada, salvo que se incumplan las normas de seguridad o del Reglamento de Actividades M.I.N.P. Se prohíben las actividades no toleradas e incompatibles con las condiciones comunes permitidas. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensaciones legales exigibles.

2.- Las condiciones de volumen, habitabilidad, instalaciones y tratamiento estético de las áreas residenciales consolidadas, serán las existentes en cada parcela, salvo en las construcciones afectadas por incompatibilidad de uso, o por inadecuación según el Artículo 2.1.8.

3.- La calificación pormenorizada definida en los planos y las Normas Particulares diferencia los tres tipos de parcelas siguientes:

a). Parcelas edificadas sobre rasante, en plantas bajas y/o semisótanos, y plantas altas. De dominio privado.

b). Parcelas libres en superficie, destinadas al uso público.

En el caso de estar edificadas bajo la rasante, estas parcelas conservarán los usos y el dominio privado actual de la construcción en sótano, que queda consolidada, estableciéndose la correspondiente servidumbre de uso público en la superficie libre.

Las parcelas libres en superficie y bajo rasante se mantendrán sin edificaciones, si bien, dentro de la manzana urbana puede autorizarse la construcción de sótanos de aparcamiento o garajes previa redacción de un PERI.

c). Red viaria y peatonal, de uso y dominio público e inedificable sobre o bajo la rasante.

4.- En cualquier caso, obligará lo dispuesto en cada Norma particular de Área.

#### **Artículo 2.1.10.**

##### **Condiciones de uso y edificación en Areas en Fase de Desarrollo (fD) .**

1.- Se mantienen vigentes los instrumentos de desarrollo urbanístico - planeamiento y equidistribución - aprobados, en lo que se refiere a la ordenación de las parcelas con aprovechamientos lucrativos. Igualmente conservan su vigencia, tanto el resto de las determinaciones como los proyectos de urbanización de la UE, en aquellos contenidos que sean compatibles con las presentes NNSS.

2.- En base a su jerarquía y capacidad como instrumento de ordenación integral del municipio, las presentes NNSS pueden modificar la ordenación de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, así como las delimitaciones de las citadas unidades-fC, manteniendo, sin embargo, por ello la distribución de beneficios y cargas aprobada. Los cambios de urbanización que por tal motivo pudieran producirse, en el supuesto de no haberse ejecutado totalmente aquélla, no supondrán un aumento de cargas en la equidistribución aprobada.

#### **Artículo 2.1.11.**

##### **Condiciones de edificación en Areas a Desarrollar.**

1.- La superficie ocupada por las edificaciones permitidas, así como su altura y posibilidades de aprovechamiento en las áreas a consolidar, se regularán - sin perjuicio de lo contenido en las Ordenanzas Generales - según lo dispuesto en los planos de Usos Pormenorizados y en las Normas Particulares, siendo éstas las que prevalezcan en caso de contradicción entre ambos.

Para el cálculo de los aprovechamientos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo siguiente, con las condiciones establecidas en los Artículos 2.1.5. y 6.0.2.

2.- Las condiciones comunes de edificación se regulan en base a lo contenido en el Artículo 3.3.2. *Aprovechamiento y Edificabilidad* y demás disposiciones referentes a las Condiciones de Volumen y Disposición de las Ordenanzas Generales.

#### **Artículo 2.1.12.**

##### **Imposición e Indicación de Alineaciones y Volúmenes.**

1.- Estas normas definen, en suelo urbano, dos tipos de alineaciones y volúmenes en los edificios de nuevo desarrollo en áreas a consolidar:

- Volumen y Alineación Impuesta .
- Volumen y Alineación Indicativa.

2.- La Alineación Impuesta, marca, con intención de precisión, la forma deseable y obligada en planta y altura, pero admite pequeños ajustes planimétricos, que no modificaciones, motivadas por el cambio de escala, adaptación a las rasantes y a las dimensiones del conjunto urbano. No se toleran cambios de forma, salientes o alteraciones de

directrices, amparados en dichos ajustes, de modo que la forma propuesta debe mantenerse con la mayor exactitud posible.

El ajuste de las Alineaciones Impuestas tiene una tolerancia máxima del 10% lineal , fondo o largo, paralelamente a la alineación marcada y nunca implicará aumento de aprovechamientos, salvo los ajustes por ineludible adaptación al solar. Se concretará mediante un Estudio de Detalle, si, a juicio del Ayuntamiento, se considerase necesario.

Cualquier modificación de las Alineaciones Impuestas que supere las tolerancias señaladas en el apartado anterior conllevará la tramitación del correspondiente PERI., salvo que la Norma Particular de cada Area permita la ejecución de un Estudio de Detalle, con el alcance previsto en la Ley del Suelo.

En ningún caso se podrá modificar la alineación fija de fachada a una calle existente que tiene ya marcada la línea fina, bien por la mayoría de las fachadas existentes, bien por el planeamiento.

La Alineación Impuesta se detallará a escala mayor, en los planeamientos de desarrollo y proyectos, ajustándose a la grafiada en estas NNSS de acuerdo con el Ayuntamiento.

3.- La *Alineación Indicativa* señala, además de la tipología del edificio, su forma general, aproximada y deseable, así como la morfología del Area o conjunto en que se emplaza; dichas características serán preferentes, si bien su fijación definitiva se resolverá mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Las UE del Suelo Urbano ordenadas mediante *alineaciones indicativas* deberán ajustarse estrictamente a las edificabilidades y aprovechamientos máximos de las Normas Particulares, sin que quepan las tolerancias de aquéllos debidas a adaptación física a que se refieren los Artículos 2.1.5. y 6.0.2.

## SECCION TERCERA RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO

### **Artículo 2.1.13.** **Definición del régimen de Planeamiento y Gestión en Suelo Urbano.**

La intervención en Suelo Urbano estará sometida, en líneas generales a los regímenes de planeamiento y actuación contenidos en el presente Título.

La intervención en las distintas Áreas y Unidades de Ejecución se regirá, además, por los contenidos de los artículos del presente capítulo y por las Normas Particulares.

### **Artículo 2.1.14.** **Planeamiento y gestión en las Áreas Consolidadas.**

1.- En las áreas consolidadas - además de la eventual intervención en casos de especial necesidad, con objeto de introducir cambios en la ordenación o de sus Normas u Ordenanzas, mediante la modificación puntual del documento de NNSS, y de las actuaciones aisladas, mediante expropiación, para la obtención de los sistemas generales y locales - podrán realizarse *Planes Especiales y Estudios de Detalle*, con la finalidad de adecuación contenida en el Artículo 2.1.8.

Además, se podrán ejecutar *Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización* y actuarse, en su caso, mediante la aplicación de *contribuciones especiales*.

2.- En las áreas consolidadas, y con objeto de ordenaciones puntuales - tales como edificaciones en solares en unidades catastrales, levantes y otras regularizaciones que no precisen la tramitación de expedientes de equidistribución a través de unidades de ejecución - se actuará mediante la *ejecución directa*, presentándose la solicitud de la oportuna licencia en el plazo que se determine en las Normas Particulares, o en su defecto, en el plazo de *dos años* a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, conforme a lo contenido en el Artículo 2.1.1-2, podrá exigir previamente a la presentación del proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, si las circunstancias así lo demandan.

### **Artículo 2.1.15.** **Planeamiento y urbanización de las Áreas a Desarrollar.**

1.- Tipos.  
Los tipos de intervenciones posibles serán:

- *PERI* o *Planes Especiales (PE)*, en cualquiera de las modalidades previstas en la legislación urbanística.

Los *PE*, se desarrollarán también con objeto de modificar las alineaciones impuestas y la ordenación en el interior de las *manzanas*.

- *Estudios de Detalle (ED)*, además de ajustar rasantes, alineaciones y alturas en los edificios, definirán, en su caso, los elementos significativos a desarrollar en los proyectos de urbanización.

También deberán redactarse Estudios de Detalle, con objeto de conseguir el ajuste fino de las alineaciones impuestas a que se refiere el artículo 2.1.12., cuando así lo considerase conveniente el Ayuntamiento.

Cualquier modificación que vaya más allá de los fines expuestos en este apartado, precisará de la redacción de un PERI o PE, y en ningún caso podrán aumentarse los aprovechamientos.

- *Proyectos de Urbanización*, que tendrán el ámbito mínimo de la U.E., salvo lo dispuesto en otro sentido por las Normas Particulares.

- *Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización*, exigibles por el Ayuntamiento cuando que fueren necesarios.

## 2.- Plazos.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones de las presentes NNSS y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística, debiendo establecer los plazos para su ejecución, de la urbanización y la edificación.

Los expedientes de planeamiento en Suelo Urbano deberán presentarse en el Ayuntamiento en los plazos contenidos en las Normas Particulares de las Areas o Unidades de Ejecución, cumpliendo lo dispuesto en los Artículos 1.4.124. a 1.4.16. de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 2.1.16.**

#### **Ámbitos y Sistemas de Actuación.**

1.- A los efectos de la actuación urbanística en el Suelo Urbano se establecen los siguientes Ámbitos de Actuación:

- Areas (A).

Definidas en el Artículo 1.1.1-5, constituyen ámbitos obligados de planeamiento, salvo que las Normas Particulares los limiten a las Unidades de Ejecución.

- Unidades de Ejecución (U.E.).

Ámbitos idóneos para el reparto de cargas y beneficios en la ejecución de la ordenación propuesta.

- Sistemas Generales (S.G.).

- Parcela edificable.

Definida en los Artículos 1.1.1-8 y regulada en el Artículo 2.1.17. Ejecutable mediante *actuación directa*.

2.- En las Normas Particulares se regulan detalladamente los Sistemas de Ejecución, y la Actuación Urbanística en las U.E. se desarrollará de forma obligada a través de la aplicación de alguno de los sistemas propuestos.

### **Artículo 2.1.17.**

#### **Parcela Edificable. Definición y condiciones generales de actuación.**

1. - Esta consideración será de aplicación a las parcelas de uso pormenorizado, o *solares resultantes* del desarrollo completo de una "Unidad de Ejecución", una vez que por sus propietarios hayan cumplido la totalidad de las obligaciones legales de equidistribución, cesión, y urbanización. También tendrán la consideración de *parcelas edificables*, los solares que, no precisando equidistribución, pueden ser edificados mediante la *actuación directa*, o simple trámite de petición de licencia de edificación.

2.- Para que las obligaciones de cesión se consideren cumplidas, la misma deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3.- Las obligaciones de urbanización se considerarán cumplidas cuando la urbanización haya sido recibida por el Ayuntamiento.

4.- La consecución de la condición de *parcela edificable* confiere el derecho a sus propietarios a edificar de acuerdo con la ordenación establecida, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable.

#### **Artículo 2.1.18.**

##### **Cesiones obligatorias de aprovechamiento en S.U.**

- 1.- En Suelo Urbano del término municipal de Aretxabaleta, los propietarios de terrenos cederán al Ayuntamiento el suelo o el valor equivalente al 10% del *aprovechamiento medio* que le corresponda en la Unidad de Ejecución, mediante el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos.
- 2.- Cuando los terrenos del dicho Suelo Urbano no se encuentren contenidos en una Unidad de Ejecución y merezcan la consideración de *Parcela Edificable*, el aprovechamiento a ceder por su titular será el 10% del *aprovechamiento permitido por el planeamiento* en la parcela.
- 3.- Las mencionadas cesiones obligatorias se efectuarán sin perjuicio del cumplimiento de los correspondientes deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y condiciones fijados por las NN.SS. y su planeamiento subordinado, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 2.1.19.**

##### **Sistemas de Actuación de iniciativa particular. Acuerdos.**

El ejercicio del derecho a la libertad de pacto de los propietarios para establecer cuantos acuerdos o soluciones reparcelatorias estimen oportunas queda a salvo con el expreso reconocimiento de propuestas de reparcelación que a tal efecto puedan presentar los afectados conforme a la legislación vigente.

#### **Artículo 2.1.20.**

##### **Sistemas de Actuación Subsidiaria de iniciativa pública.**

La Administración Municipal podrá establecer sistemas de actuación distintos a los establecidos en estas NNSS, ante la inejecución de los particulares en los plazos otorgados al efecto en las Normas Particulares.

#### **Artículo 2.1.21.**

##### **Reparcelaciones y Compensación.**

- 1.- El reparto de beneficios y cargas, la cesión gratuita de terrenos a la Administración Municipal y el abono de los gastos de urbanización, podrán realizarse por los propietarios afectados en cada unidad de ejecución mediante cualquiera de los procedimientos siguientes:
  - a). **Reparcelación voluntaria** en base al aprovechamiento medio de cada área de suelo urbano, correspondiente a la unidad de ejecución, y abono de las cuotas de urbanización fijadas en cada una de ellas, conforme a lo dispuesto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b). **Compensación**, atendándose a los procedimientos establecidos en la legislación vigente y con las formalidades previstas en la misma, en base a un Proyecto de Compensación
  - c). **Reparcelación obligatoria** o **Cooperación** mediante las normas previstas en el ordenamiento vigente.
- 2.- Cuando no lo especifican las Normas Particulares, el sistema de actuación que se establece para la ejecución de las Unidades en suelo urbano, es el de *Cooperación*. En tal caso, el Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada, proceder a la reparcelación obligatoria de dichas Unidades de Ejecución.
- 3.- En el caso en que la reparcelación sea promovida por parte interesada, el promotor deberá presentar, juntamente con el proyecto correspondiente, una minuta del documento a que hace referencia el Artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 2.1.22.**

##### **Procedimientos especiales. Inclusión de terrenos para vías y espacios libres**

- 1.- En el caso en que el planeamiento no lo precisara, habrá de formar parte integrante del terreno donde se pretende construir la parte de vialidad rodada a la que la construcción presente fachada, para su cesión gratuita al Ayuntamiento.

2.- Si los lados del terreno presentan fachada y lindan con un espacio libre que deba cederse gratuitamente, también habrá de incluirse necesariamente en el terreno afectado - para ser cedido -, una superficie de longitud igual a la fachada de la construcción y seis metros (6,- m) de anchura.

3.- Si el terreno donde se pretende construir no presentara fachada a una calle urbanizada, podrá condicionarse la concesión de licencia a la total urbanización de la vialidad antes descrita en todo el frente del edificio y a su prolongación hasta enlazar con la calle más próxima que estuviera urbanizada, que se realizará a costa del promotor, aunque el costo de tales obras exceda del importe de las cuotas de urbanización que deba satisfacer el peticionario de la licencia.

#### **Artículo 2.1.23.**

##### **Ejecución de obras y proyectos de urbanización en la U.E..**

1.- Para la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de la U.E. será asimismo necesaria la aprobación previa del Proyecto de Compensación ó Reparcelación y del de Urbanización en el caso de que los mismos sean exigidos por la presente normativa.

2.- Será de obligado cumplimiento el Proyecto de Urbanización si así se prevé en la Norma Particular del área o unidad correspondiente.

3.- El Sistema de Actuación propuesto puede sustituirlo por concretas determinaciones urbanizatorias de ejecución directa vinculadas a actuaciones privadas.

#### **Artículo 2.1.24.**

##### **Cooperación. Costes y Cuotas de Urbanización.**

1.- El Proyecto de Reparcelación de cada una de las unidades de ejecución que se hayan de ejecutar mediante el sistema de Cooperación, fijará la participación de los propietarios en los costes de urbanización en proporción a las superficies de los respectivos terrenos.

El Ayuntamiento podrá exigir el pago anticipado mediante cuotas de urbanización, no pudiendo exceder su totalidad del importe correspondiente a las inversiones previstas para los próximos seis meses.

Tales aportaciones anticipadas serán provisionales y a cuenta de lo que resulte en la liquidación definitiva.

2.- El pago de las cuotas de urbanización que resulten será obligación del propietario de cada solar; no obstante, habrá de asumir y realizar su pago, si aquél estuviera pendiente, el solicitante de la licencia de obra que se precisa obtener para llevar a cabo la construcción.

#### **Artículo 2.1.25.**

##### **Cooperación. Realización de obras de urbanización por los particulares.**

1.- El pago de las cuotas de urbanización podrá sustituirse total o parcialmente por la realización de obras de urbanización en los terrenos que se cedan gratuitamente al Ayuntamiento.

Para la ejecución de dichas obras, es preceptivo la realización del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, el cual se redactará siguiendo las determinaciones municipales. El Ayuntamiento podrá discrecionalmente aceptar o no la realización de dichas obras, e imponer en caso afirmativo determinadas calidades, materiales o características.

En ningún caso podrá exigirse al Ayuntamiento abono de ninguna clase, en base al exceso existente entre el importe de las obras de urbanización realizada por los particulares y el de las cuotas de urbanización que les correspondía satisfacer. El mayor importe de dichas obras será asumido por el propietario.

2.- Si el Ayuntamiento tuviere aprobado definitivamente el proyecto de obras de urbanización, el particular deberá desarrollar en la parte que le corresponda o determine el Ayuntamiento.

La realización de obras de urbanización por el titular de la licencia obligará a afianzar el importe de las cuotas de urbanización.

Estas obras se realizarán bajo la dirección de los técnicos municipales o los que designe la Corporación, los cuales expedirán certificaciones y liquidación con la fianza efectuada.

3.- Con la liquidación de las obras formalizará el director de las mismas su recepción provisional, mediante acta con el titular de las mismas.



Encontrándose dichas obras en situación de garantía durante seis meses, no recepcionándose definitivamente hasta reparar a su costa y bajo la dirección del técnico municipal cuantos defectos puedan surgir en las mismas durante el plazo.

4.- Concluido el plazo de garantía, el director de las obras emitirá un informe señalando, si los hubiere, los defectos que deben corregirse. En caso afirmativo, el Ayuntamiento comunicará al titular de la licencia dichos desperfectos, dándole un plazo de quince días para su reparación.

El silencio, la contestación negativa o la falta de inicio de los trabajos dentro de los siete días de la comunicación, autorizarán al Ayuntamiento para realizar los trabajos indicados por el técnico director, con cargo a la garantía constituida por el titular de la licencia.

Concluida la reparación de los defectos y desperfectos existentes, se practicará la liquidación definitiva, la cual después de aprobada por el Ayuntamiento se notificará al titular de la licencia.

#### **Artículo 2.1.26.**

#### **Condiciones de ejecución de los Sistemas Generales (S.G.).**

1.- La actuación urbanística se desarrollará de forma general por el Sistema de Expropiación, sin perjuicio de la gestión por cesión obligatoria y gratuita de los sistemas incluidos en las Unidades de Ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 14 de la Ley 6/1998., o mediante los procedimientos previstos expresamente en las Normas Particulares de los distintos ámbitos de actuación.

2.- En los proyectos cuya titularidad corresponda a la Administración Pública, bastará la aprobación del proyecto correspondiente por el Ayuntamiento con lo que se entenderá concedida la licencia de obras.

Las iniciativas de titularidad privada precisarán de la tramitación y otorgamiento de la oportuna licencia municipal.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **REGIMEN URBANÍSTICO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

#### **SECCION PRIMERA**

#### **REGIMEN DE USO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

##### **Artículo 2.2.1. Usos Dominantes.**

1.- Para cada sector se establece un *uso dominante* o *característico*, - que será el grafiado en el plano de "Usos Globales" - sujeto al régimen de calificación general.

Además del uso dominante se podrán distinguir las posibles variantes del mismo, los autorizados y las reservas obligatorias, que se detallarán en las Normas Particulares y estarán sujetos al régimen de calificación pormenorizada.

2.- Se entienden como *uso dominante*:

- Para Sectores o Zonas Residenciales de Casco Antigo, Mixtas y Abiertas: el de *vivienda colectiva*, Uso I-a, categoría C.

- Para Sectores o Zonas Residenciales de Baja Densidad: el de *vivienda unifamiliar*, Uso I-a, (cat. A).
- Para Sectores o Zonas Industriales: la *industria* , Uso II-a, de categoría 2ª, mediana y pequeña.
- Para Sectores o Zonas Terciarias: el *comercial* , Uso III-b, de categoría 2ª.
- Para Sectores o Zonas de Equipamiento Público: aquellas actividades no lucrativas o transformadoras al servicio de la villa, bien sean de carácter público o privado.

**Artículo 2.2.2.**  
**Usos autorizados y compatibilidad de usos.**

En los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se aplicará el Régimen de Calificación contenido en el Título I y precisado por las Ordenanzas Generales del Título III, con objeto de establecer la relación de los usos compatibles con el dominante y autorizados, en el desarrollo de la ordenación de los sectores, así como la regulación de los mismos.

**Artículo 2.2.3.**  
**Reservas Obligatorias.**

- 1.- Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento como tales, y concretados en el anexo a este último.  
No computará la superficie ocupada por dichos sistemas generales a efectos del cálculo de las reservas del sector, para lo que se tendrá en cuenta exclusivamente la edificabilidad y superficie de las zonas que no constituyen sistemas generales.
- 2.- Serán obligatorias, en uso y superficie, las reservas de suelo destinado a equipamiento y vialidad que se contengan como elementos invariantes en los planos y que, además, se contengan con ese carácter en las Normas Particulares. Dichas reservas se llevarán a cabo sin perjuicio de su cómputo a los efectos de cumplimiento de la normativa del Reglamento de Planeamiento, pero no podrá ser disminuida su cuantía en base a éste.
- 3.- Los emplazamientos de sistemas viales y grafiados como *indicativos*, serán recogidos por los P.P. con carácter obligatorio, salvo fundada justificación, que, en todo caso, precisará de la aprobación expresa municipal.

**SECCION SEGUNDA**  
**RÉGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

**Artículo 2.2.4.**  
**Condiciones Comunes de Edificación.**

1. El Suelo Apto para la Urbanización queda sometido al régimen de edificación previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión.  
Sin embargo, en tanto se aprueban los Planes Parciales correspondientes, su régimen general de uso se asimilará al Suelo Rural Común, zona Nc-2.2. (Zona Agroganadera y Campiña Común).
- 2 Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de edificación, y lo dispuesto por las Normas Particulares para cada Sector.

**Artículo 2.2.5.**  
**Alturas Máximas.**

- 1.- Las Normas Particulares, no podrán permitir alturas de las edificaciones mayores que las fijadas en este artículo, salvo lo dispuesto en su apartado 3.
- 2.- Alturas Máximas en Sectores o Zonas Residenciales.
- En Zona Residencial Abierta: PB + 4 + R (ó 16 m. + 3 m.).

- En Zona Residencial de Bajo Desarrollo: PB + 2 (ó 10 m.).
- En Zona Industrial PB + 1 (ó 12 m.).
- Edificios de Equipamiento Público: La misma altura que los edificios de la zona de uso global correspondiente.

3.- Alturas Singulares.

El Ayuntamiento podrá tolerar, justificadamente, con carácter excepcional y con objeto de facilitar soluciones flexibles y abiertas de diseño urbano, elementos singulares y "edificios-torres", si bien en ningún momento podrán generalizarse, permitiéndose *hitos* aislados en número no superior a dos "torres" por sector.

A los efectos, se considera *edificio-torre*, todo aquel que adopte una disposición de planta centrada o similar, de tal forma que la relación entre su dimensión mayor y la menor en planta, no supere la proporción 2/1 y se configure como edificio claramente diferenciado en altura del resto, no superando nunca la de Planta Baja más siete altas (PB+7).

4.- Limitaciones de Altura.

En ningún caso los ajustes topográficos o los que se efectúen ente rasantes, alturas parciales o cualquier otro motivo, darán lugar a un aumento del número de plantas, viviendas, o aprovechamientos superficiales o volumétricos, sea cual fuere el uso. Los parámetros número máximo de plantas y altura máxima, en metros, medidos desde cualquier punto de la rasante urbanizada, son obligatorios simultánea e inexcusablemente, salvo en las tolerancias por singularidad recogidas en el apartado 3) de este artículo.

## SECCION TERCERA

### REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### **Artículo 2.2.6. Planeamiento en S.A.U.**

1.- Contenido.

Los tipos de planeamientos posibles serán:

- *Planes Parciales* de ordenación. conforme a la legislación urbanística.
- *Planes Especiales*, para la ejecución directa de los Sistemas Generales, cuando no se incluya su ejecución en el marco de los planes parciales, de acuerdo con el Artículo 76.2.a del Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- *Estudios de Detalle*, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 91 y 65 (R.P.).

Los planes de desarrollo del suelo apto para urbanizar contendrán, en general, las determinaciones y los documentos prescritos en la legislación urbanística, especificando los plazos para su ejecución de las obras de urbanización y edificación, y en particular deberán cumplir las determinaciones relativas a espacios verdes, vialidad básica, determinadas por estas N.S. en cuanto a su ubicación y dimensión, sin perjuicio de lo establecido en el R.P.

2.- Plazos.

Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones de las presentes NNSS y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística, debiendo establecer los plazos para su ejecución, de la urbanización y la edificación.

Los expedientes de planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar deberán presentarse en el Ayuntamiento en los plazos contenidos en las Normas Particulares de las Areas o Sectores, y cuando dichas Normas no lo fijasen se cumplirá lo dispuesto en el punto 1.4.14. de estas Normas.

#### **Artículo 2.2.7.**

##### **Desarrollo de la ordenación y actuación en los Sectores de S.A.U.**

1.- La gestión de las actuaciones en S.A.U. se realizará mediante la delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación y la asignación del sistema para cada uno de ellos.

La delimitación de UE podrá efectuarse en el planeamiento de desarrollo, y si éste no la contemplara, el Ayuntamiento podrá acordar su ejecución, de acuerdo con la Ley.

2.- Los sistemas de actuación en las Unidades de Ejecución en S.A.U. serán los previstos por la Ley.

#### **Artículo 2.2.8.**

##### **Aprovechamientos en S.A.U..**

1.- Las *Normas Particulares* correspondientes a los Sectores fijan sus aprovechamientos, que se expresan en edificabilidad total o en índices sobre la superficie global o bruta delimitada, incluidos los sistemas generales adscritos. Las densidades brutas de vivienda no sobrepasarán las 75 viviendas por hectárea.

2.- El Plan Parcial que se redacte determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipologías concretas y fijará las edificabilidades correspondientes de tal forma que la suma de los aprovechamientos parciales coincida con el aprovechamiento adjudicado para la zona.

3.- Para posibilitar el cálculo del aprovechamiento relacionando los distintos usos el Plan Parcial fijará coeficientes de homogeneización, de tal manera que se pueda expresar la edificabilidad de cada uso en relación con el dominante de la zona y con el característico o predominante del Sector.

#### **Artículo 2.2.9.**

##### **Cesiones obligatorias de aprovechamiento en S.A.U.**

1.- En Suelo Urbanizable del término municipal de Aretxabaleta, los propietarios de terrenos cederán al Ayuntamiento el suelo equivalente al 10% del *aprovechamiento medio* que le corresponda en el Polígono de Ejecución, mediante el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos.

2.- Las mencionadas cesiones obligatorias se efectuarán sin perjuicio del cumplimiento de los correspondientes deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y condiciones fijados por las NN.SS. y su planeamiento subordinado, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 2.2.10.**

##### **Coefficientes de Ponderación en S.A.U.**

1.- Para la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de una misma Área de Reparto, los coeficientes de homogeneización y los de ponderación relativa, se calcularán, salvo diferente y razonado criterio a incluir en el Plan Parcial, manteniendo la relación establecida entre los valores adjudicados en el siguiente listado:

- Residencia Abierta:	1.
- Residencial Bajo Desarrollo:	1,25
- Residencial V.P.O.:	0,7
- Comercial:	1,1
- Comercial, gran superficie:	1,4
- Industrial:	0,6
- Dotacional Privado:	0,6
- Libre Privado:	0,2

Por sus características específicas, el aprovechamiento de las zonas libres privadas se calculará multiplicando el coeficiente correspondiente por su superficie.

2.- En el caso de que el Plan Parcial introduzca usos no contemplados en el anterior listado, el valor correspondiente lo establecerá la Administración de forma razonada.

3.- En el caso de que circunstancias concretas o temporales introdujeran variaciones notables en la valoración relativa de los distintos usos, el Ayuntamiento podrá modificar razonadamente los Coeficientes de Ponderación, sin tramitar la modificación de NNSS.

4.- Si el producto de la edificabilidad planteada por el coeficiente que le corresponda resultase inferior al que resulta de considerar la parcela como suelo de dominio y uso privado, se tomará este último valor como aprovechamiento.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **REGIMEN URBANISTICO APLICABLE EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 2.3.1. Formulación del régimen urbanístico.**

La regulación urbanística general aplicable en el Suelo No Urbanizable se contiene en el presente Capítulo.

La regulación específica y las Normas de Uso y Edificación se concretan en el Título IV de estas NNSS, sin perjuicio de lo contenido en el Título III, *Ordenanzas Generales*, que sean de aplicación en toda clase de suelo .

#### **Artículo 2.3.2. Condiciones generales de uso y edificación en S.N.U.**

1.- La implantación de los usos en el Suelo No Urbanizable se realizará de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planos siguientes:

- nº 1.- *Clasificación del Suelo*, que define el S.N.U., delimita los ámbitos de competencia municipal y establece las áreas de protección
- nº 2.- *Estructura General y Orgánica*.

La regulación de los usos, así como el ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se efectúa en base al Régimen de Calificación General, del Título I, y a las Normas Urbanísticas del S.N.U., Título IV.

2.- La implantación en S.N.U. de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas exigirá su adecuación, previa y documentalmente certificada, a la legislación sectorial aplicable, excepto en el caso de las *pequeñas explotaciones agrarias*.

3.- La implantación en S.N.U. de actividades *no rurales* será objeto de autorización previa a la solicitud de licencia , por parte del Ayuntamiento, para la cual el solicitante proporcionará a aquél los datos suficientes para la definición del

uso y edificación y la justificación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social. A la vista del expediente el Ayuntamiento acordará su remisión a la Diputación Foral o la necesidad de elaboración de un Plan Especial.

Completado el procedimiento de *autorización previa*, y siendo positivo el resultado del mismo, podrá solicitarse la oportuna licencia.

Se exceptúa del procedimiento anterior el caso de solicitud de residencia rural vinculada a explotación agrícola, así como las licencias en Núcleos Rurales, que se someten al procedimiento general.

### **Artículo 2.3.3. Planeamiento Especial en Suelo No Urbanizable.**

1.- Además de lo dispuesto en estas Normas para actuaciones en áreas concretas y como norma general, será la figura del *Plan Especial (PE)* la obligada para el desarrollo de los sistemas de infraestructuras y Núcleos Rurales, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística para las actuaciones directas que desarrollen elementos de interés general mediante el sistema de Expropiación.

2.- Los *Planes Especiales* se formularán también para la implantación de usos de *utilidad pública o interés social* que hayan de emplazarse en medio rural. Igualmente, se podrá exigir *PE* para la ejecución infraestructuras viarias, canalizaciones, infraestructuras de servicios y obras de urbanización similares no previstos en el planeamiento, o cuando las características o entidad de la implantación, las afecciones sobre los sistemas o el territorio requiera una ordenación que garantice la defensa del medio natural o ambiental.

Los *Planes Especiales* que se formulen en Suelo No Urbanizable incorporarán, en su caso, los *estudios de evaluación y corrección del impacto medio-ambiental* necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

3.- Los ámbitos delimitados en estas NNSS cuyo desarrollo requiera la tramitación de Planes Especiales, podrán adecuarse a la estructura parcelaria o a la configuración física del territorio, siempre que la diferencia entre la nueva superficie y la delimitada en las NNSS sea inferior al 15% de la última.

### **Artículo 2.3.4. Actuación en Suelo No Urbanizable.**

1.- Los Sistemas de Comunicaciones, Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras de Servicios, emplazados en Suelo No urbanizable se obtendrán por *expropiación*.

2.- Las edificaciones permitidas al amparo de la legislación vigente y de estas Normas Subsidiarias, se realizarán mediante el sistema de *Actuación Directa*, sin perjuicio del procedimiento autorizatorio correspondiente.

### **Artículo 2.3.5. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.**

1.- En suelo no urbanizable queda prohibida toda parcelación urbanística, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente. Se considera parcelación urbanística en esta clase de suelo toda división de un terreno en uno o más lotes cuyas características, dimensiones, emplazamiento y disposiciones generales sirvan para la construcción de edificios que puedan constituir un núcleo de población.

2.- Las definiciones de parcela mínima y de parcela indivisible se contienen en los Artículos 4.1.16. y 4.4.5. debiendo ajustarse a los mismos todas las modificaciones catastrales con fines agropecuarios y a los efectos de desarrollo de los Núcleos Rurales conforme a la Ley 5/1998 de 6 de Marzo de la CAE.

El otorgamiento de previa licencia municipal, para la parcelación de un terreno, será requisito indispensable para que el Notario pueda formalizar la escritura de división de terrenos o para que el Registrador de la Propiedad la inscriba en su Registro.