

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA

Diciembre 2025

TEXTO I



ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN Y REDACCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto, máster en restauración y gestión del patrimonio construido por la Universidad del País Vasco.

Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

COLABORADORES:

Carmen Segurola Lázaro, Licenciada en Geografía e Historia, geógrafa, máster en estudios ambientales y territoriales por la Universidad de Deusto.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Andrea Murua Echenique, arquitecto técnico.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, Bióloga, máster en biodiversidad, funcionamiento y gestión de ecosistemas por la Universidad del País Vasco.
- Angela Oscoz Prim, licenciada en farmacia, master en evaluación y corrección de impactos ambientales
- Tomás Aranburu Calafel, Ingeniero Técnico Agrícola.
- Ibai Alcelay Iglesias, graduado en biología, master en zoología.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Ramón Ruiz de Mendoza, arquitecto.

Xabier Agirre Ugarte, arquitecto.

Celia Lana Ranz, arquitecta.

Arantza Arrazola Iturbe¹, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

¹ Te esforzaste en hacer posible este documento y aquí está. Muchas gracias.



ÍNDICE GENERAL.

Documento 1. MEMORIA

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Incluye Estudio Acústico, Estudio de Sostenibilidad Energética y Planes Zonales.

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

- Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
- Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.
- Documento 2.3. CATÁLOGO.

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

- Documento 3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- Documento 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento 4. PLANOS

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO

SE PRESENTA EN TRES ARCHIVOS INFORMÁTICOS DIFERENCIADOS CON EL SIGUIENTE CONTENIDO:

TEXTO I. – Todos los Documentos excepto el "Doc.1.5. E.s.A.E". y el "Doc.4. Planos".

TEXTO II. – "Documento 1.5. E.s. A.E."

PLANOS. – "Documento 4. Planos"



Documento "1. MEMORIA"

**"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN"**



INDICE	Página
I.- <u>INTRODUCCION</u>	1
I.1. Objeto y tramitación.....	1
I.2. Antecedentes.....	4
I.3. El ámbito territorial y su evolución	8
I.4. Antecedentes de planeamiento.	53
I.5. Marco legal vigente.	56
I.6. Necesidad de la revisión. Elección de la figura de planeamiento.	62
I.7. Redacción y tramitación del documento. Información pública y participación ciudadana....	62
I.8. Contenido formal del Plan General.....	63
 II. <u>PROPUESTA DE ORDENACION</u>	 64
II.1. Aproximación a un diagnóstico	64
II.2. Criterios y objetivos municipales.....	73
II.3. Criterios establecidos por las D.O.T. de la Comunidad Autónoma del País Vasco.	76
II.4. Criterios derivados del P.T.P. del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa	78
II.5. Criterios derivados de los Planes Territoriales Sectoriales.	79
II.6. Criterios para la cuantificación residencial.....	80
II.7. Criterios para la ordenación de actividades económicas y equipamientos.	83
II.8. Otros criterios y Objetivos.	84
II.9. Alternativas consideradas. Evaluación ambiental y orientación de las soluciones.	84
II.10. Descripción de la propuesta de intervención	87
II.10.1. Bases para la formulación de la propuesta.	87
II.10.2. Descripción general.	89
II.10.3. Propuesta de ordenación de corazones de barrio ("auzo bihotzak") en todos los barrios	 93
II.10.4. Propuesta de doble itinerario peatonal y ciclista en ambas márgenes del Oiartzun	 95
II.10.5. Propuesta de espacios libres generales y locales.	96
II.10.6. Propuestas en relación con los cauces fluviales	100
II.10.7. Propuestas en materia de equipamiento.....	101
II.10.8. Propuesta de consolidación del área urbana predominantemente residencial heredada.	 106
II.10.9. Propuesta de consolidación de suelos destinados a actividades económicas	 108
II.10.10. Propuestas generales en materia de movilidad.	109
II.10.11. Propuestas que suponen una oferta residencial añadida.	114
II.10.12. Propuestas que suponen una oferta añadida para la implantación de actividades económicas.....	 127
II.10.13. Propuestas en materia de infraestructuras de servicios urbanos.	128
II.10.14. Propuestas de ordenación del suelo rural. La zonificación global y los condicionantes superpuestos.	 135
II.10.15. La zonificación global en el suelo urbano.....	155
II.10.16. El patrimonio cultural y su protección. El Catálogo.	156
II.10.17. La Zonificación Pormenorizada.	163
II.10.18. La normativa del Plan General	163



II.10.19. Otras determinaciones del Plan General.....	164
II.10.20. Justificación de las soluciones adoptadas.....	164
II.11. Desarrollo y ejecución del Proyecto.	165
II.11.1. La delimitación de los Ámbitos Urbanísticos.....	165
II.11.2. Coordinación del planeamiento con los municipios limítrofes.....	167
II.11.3. Criterios, objetivos y propuestas en materia de clasificación urbanística. Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano	169
II.11.4. Criterios y propuestas en materia de ejecución de la ordenación urbanística	173
II.11.5. Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales	183
II.12. Otros aspectos y perspectivas considerados en la propuesta.	196
II.12.1.-El paisaje	197
II.12.2.-La edificación en el medio rural.....	197
II.12.3.-El ruido.....	198
II.12.4.-Los suelos potencialmente contaminados	199
II.12.5.-La sostenibilidad energética.	200
II.12.6.-Las servidumbres aeronáuticas.....	200
II.12.7.-El riesgo de inundabilidad ante la subida del nivel del mar	200
II.12.8.-Las determinaciones en materia de Costas	207
III. <u>CRITERIOS DE PROGRAMACION DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS</u> <u>VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS</u>	209
IV. <u>JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS CRITERIOS</u> <u>ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN</u>	210
V. <u>CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION</u>	219
VI. <u>SÍNTESIS</u>	230
VII. <u>CONSIDERACIÓN FINAL</u>	235

ANEJO 1

Decreto de Alcaldía de 12 de abril de 2022 referido a la ratificación de los criterios, objetivos y soluciones a contemplar en la continuación del proceso de redacción del documento de Plan General de Ordenación Urbana de Erreterria.

ANEJO 2.

Certificado oficial de la población del municipio a 1 de enero de 2024

ANEJO 3

Estudio correspondiente a la demanda de recursos hídricos y servicios de saneamiento.

ANEJO 4

Anejo en materia de Aviación Civil.

ANEJO 5

Anejo con informe-liquidación referido a la oferta de vivienda de protección pública.



I.- INTRODUCCION.

I.1.- Objeto y tramitación.

En setiembre de 2018, por Decreto de Alcaldía se acordó la procedencia de abordar el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Erreteria, convocándose al efecto el correspondiente concurso. Tras la resolución de aquel, el 15 de mayo de 2019 se suscribió el contrato para la redacción del nuevo PGOU, iniciándose los trabajos.

Iniciados éstos, la dinámica prevista paralelamente para la celebración en el año 2020 del 700 aniversario de la constitución de la villa, contexto en el que se preveía abordar una reflexión sobre el futuro de Erreteria y sobre el papel que debería jugar el pueblo ante los grandes retos de nuestra época, llevó al Ayuntamiento a abordar un proceso de participación ciudadana preliminar que, a primeros del año 2020, debido a la crisis provocada por la COVID-19, resultó afectado en buena medida.

No obstante, salvando las dificultades sobrevenidas, con fecha de junio de 2020, se elaboró la documentación correspondiente a la Información Urbanística como primera aproximación a la situación. Ésta fue presentada ante el Ayuntamiento y se analizó en diversas mesas sectoriales técnico-políticas que tuvieron por objeto la movilidad y la accesibilidad; la cohesión social, los cuidados y la vivienda; la cultura y el euskara; el desarrollo económico; el cambio climático, los riesgos ambientales y el metabolismo urbano; y la salud y el deporte; y que se desarrollaron en los meses de julio y octubre de 2020 con el objetivo de decantar un diagnóstico.

Se procedió asimismo a la concreción del Programa de Participación Ciudadana del proceso de revisión del PGOU, adaptado a la nueva coyuntura, que fue aprobado por el Ayuntamiento y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 22 de diciembre de 2020.

Ante esta situación, para enriquecer el diagnóstico también se elaboró un proceso participativo innovador basado en participación por sorteo donde tomaron parte unas 70 personas.

Seguidamente, se abordó el correspondiente debate, de forma que, en febrero de 2021, se decantó una primera aproximación a un diagnóstico que dio lugar, en mayo de 2021, a la formulación de un documento de Avance y del correspondiente documento de inicio de la evaluación ambiental. Estos últimos se expusieron al público por resolución de alcaldía de 14 de junio de 2021, abriéndose un proceso de participación con charlas, paseos por los barrios, diferentes foros, cuestionarios online, etc., convocándose asimismo una sesión explicativa en la que el equipo redactor explicó cuanto se proponía. Todo ello requirió de un esfuerzo superior al previsto, debido a la abundante y detallada información recabada y generada durante el proceso, así como a la participación de cerca de un centenar de personas, de forma que el informe de cierre del equipo independiente encargado de la participación no se completó finalmente hasta diciembre de 2021.

Cabe subrayar que se realizaron asimismo curso de urbanismo y género tanto orientados a recoger la opinión de las mujeres como la formación en la materia del personal técnico y político, independientemente de la integración de esta perspectiva en la continuidad del proceso.



Así, en diciembre de 2021 por parte de quienes suscribimos se elaboró el informe en relación con la exposición pública del Avance del PGOU. En dicho informe se valoraron los 26 escritos de sugerencias presentados, los 5 informes sectoriales recibidos, el informe del Consejo Asesor de planeamiento local, el documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental de 14 de setiembre de 2021, la integración en la propuesta de la perspectiva de género, la evaluación del impacto lingüístico, y cuanto resultó del proceso de participación ciudadana. Además, se suscitaron complementariamente diversas otras cuestiones.

Así, el 12 de abril de 2022 el Ayuntamiento ratificó los criterios y objetivos para la redacción del PGOU, acuerdo que se reproduce en el anejo I de esta memoria.

Desde entonces, se ha procedido a la redacción del presente documento, fruto de reuniones de seguimiento, así como de contactos del Ayuntamiento con agentes sociales, particulares, propietarios, promotores, Ayuntamientos colindantes, y la ciudadanía en general, mediando un cambio de legislatura, en un nuevo contexto en el que se ha hecho una evaluación del grado de desarrollo del Plan Estratégico 2025, el cual ha arrojado información interesante a considerar en la redacción de este documento, al tiempo que se está iniciando la redacción del nuevo proceso Erreterria 2040, horizonte en el que habrá de ejecutarse este PGOU, previa su oportuna aprobación definitiva.

Se ha procedido asimismo a integrar con la debida coordinación otros planes municipales como el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) en el que trabaja paralelamente el Ayuntamiento.

Se ha analizado también el planeamiento en revisión o modificación de los municipios limítrofes (Donostia, Astigarraga, Pasaia, Oiartzun, etc.) que se han seguido muy de cerca por los efectos que pueden generar en Erreterria, seguimiento que habrá de contar con la continuidad necesaria.

Este periodo ha dado lugar, asimismo, a cambios normativos sobrevenidos a los que ha habido que responder oportunamente. Cabe citar, entre ellos, las aprobaciones de un nuevo Decreto de habitabilidad, de una nueva Ley de vivienda y de un nuevo Decreto de estándares, así como cuanto viene resultando como consecuencia de la necesidad de incorporar cuestiones que afectan tanto a las tipologías de vivienda como fruto de la reflexión pospandémica, como a la necesaria colaboración interinstitucional para la consecución de los objetivos de impulsar la vivienda pública en alquiler.

En este contexto, es preciso hacer referencia a la declaración del municipio como zona tensionada en materia de vivienda y a la necesidad de adoptar medidas que contribuyan a destensionar el mercado de la vivienda a medio-largo plazo, complementando con ello el plan específico presentado con ocasión de dicha declaración. En ese marco se procede en la actualidad a elaborar un estudio de vivienda vacía más detallado cuyas conclusiones y las correspondientes medidas que se adopten se incorporarán al proceso de revisión del Plan General y podrán favorecer la concreción de medidas adicionales para la movilización del parque de vivienda vacía.

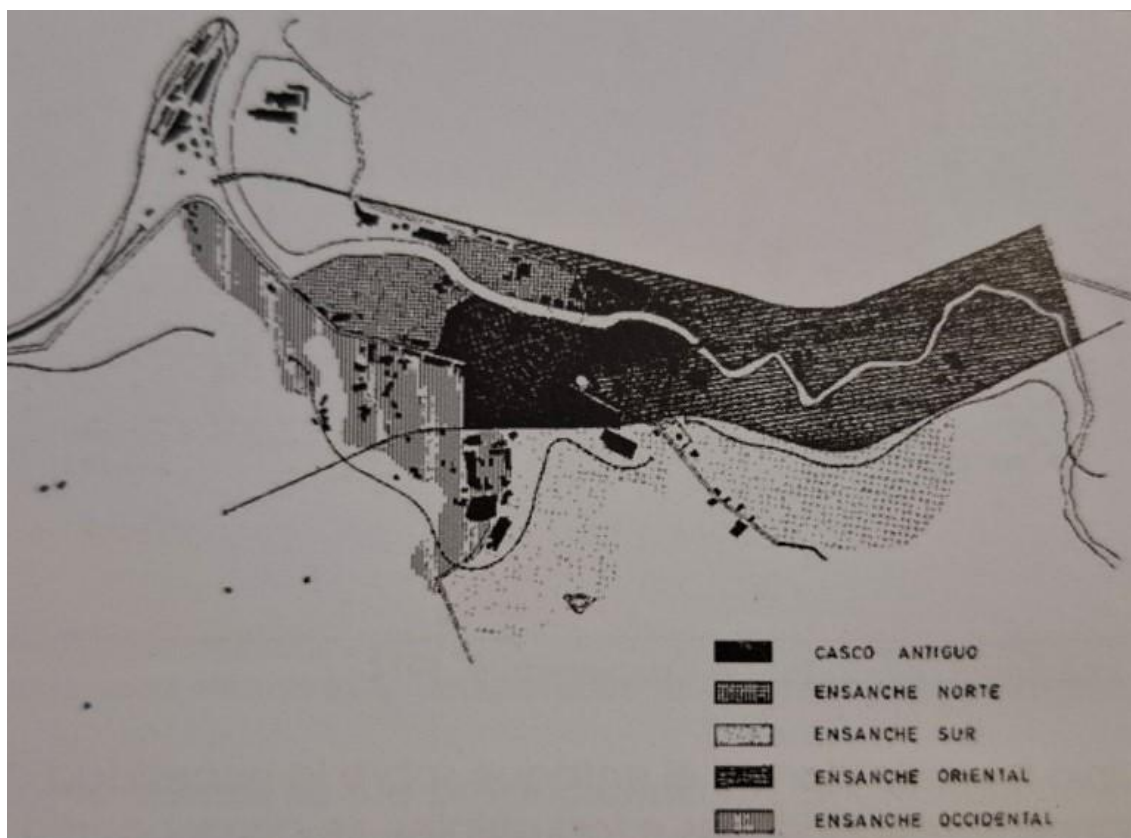
Así, una vez maduras suficientemente las propuestas, y sin perjuicio de cuanto pueda resultar en el proceso precitado, se presenta este documento de PGOU para su aprobación inicial y exposición pública, así como para que se recaben los informes preceptivos y se formulen los trámites de sus evaluaciones ambiental, del impacto lingüístico, etc.



Como punto de partida, el Ayuntamiento de Erreteria cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en el año 2004, objeto de la revisión, que sustituyó en su día a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el año 1991, 13 años antes. Ambos fueron dirigidos por el que fue durante muchos años arquitecto municipal de la villa: Enrique Ponte.

Cabe hacer mención aquí que, con anterioridad, Erreteria contó con un primer Plan General en 1925, hace precisamente ahora 100 años, redactado por el ingeniero Gumersindo Bireben.

Cien años después, Erreteria propone un nuevo Plan General.



Proyecto de Ensanche de la Villa de Erreteria de 1925. Gumersindo Bireben
Imagen elaborada por el arquitecto Enrique Ponte, director de las Normas Subsidiarias de 1991 y del PGOU de 2004, publicada en su libro: La construcción de la ciudad. Gipuzkoa 1940-1976

Así, el PGOU que ahora se formula es el documento urbanístico que ha de proponer el proyecto municipal que el Ayuntamiento necesita para los próximos alrededor de 15 años, integrando todas las iniciativas con alcance territorial a desarrollar sobre el territorio de Erreteria, y buscando propiciar las máximas sinergias posibles, todo ello de acuerdo con la actual legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

No se trata del documento en el que se pormenorizan las soluciones propias de la urbanización del espacio público sino de aquel que fija las pautas globales a seguir en la regulación de los usos del suelo en el municipio teniendo en cuenta el principio de la sostenibilidad y la integración de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

El PGOU tiene por lo tanto por objeto el municipio de Errenteria que cuenta con una extensión de alrededor de 32 Km² (ver planos I.1, I.2 y I.3), en la que reside una población que alcanza la cifra de 39.352 habitantes a 1 de enero de 2024, de acuerdo con el padrón municipal, tal y como se recoge en el certificado que se aporta en el anejo II de esta memoria.

Este documento se ha elaborado con el seguimiento continuado del Ayuntamiento de acuerdo con los ritmos oportunamente establecidos al efecto durante el proceso en la coyuntura precitada.

Responde al principio de sostenibilidad, y busca integrar todas las miradas y perspectivas, en particular aquellas en materia de salud, cambio climático, género, igualdad e impacto lingüístico, con el objetivo de propiciar un municipio acogedor e igualitario en el que vivir con dignidad.

El PGOU cuenta, asimismo, entre otros muchos documentos, con su correspondiente evaluación ambiental estratégica. Responde asimismo a lo dispuesto en el documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental el 14 de setiembre de 2021.

El presente documento, una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, habrá de someterse a exposición pública y se perfeccionará a resultados de la misma.

Responde a lo dispuesto en la nueva Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

En la elaboración de este documento, junto con quienes dirigimos los trabajos, han colaborado los profesionales que completan el equipo, así como los Servicios Técnicos Municipales y el equipo de gobierno municipal que han conocido progresiva, puntual y periódicamente los avances de su desarrollo, a la vez que han marcado los tiempos en su evolución y concreción.

El nuevo PGOU, una vez aprobado definitivamente, sustituirá al vigente PGOU de Errenteria aprobado definitivamente en el año 2004, así como a cuanto ha resultado de las seis Modificaciones del mismo aprobadas y publicadas desde entonces hasta hoy.

I.2.- Antecedentes.

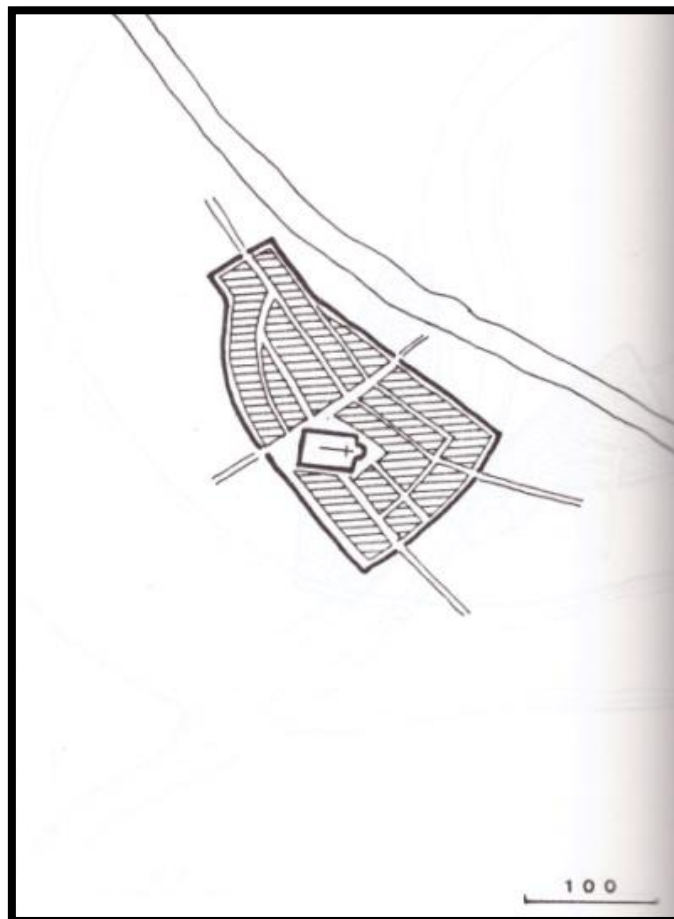
Como se ha apuntado, fue hace más de 700 años cuando el rey Alfonso XI otorgó, en 1320, la Carta Puebla de fundación de la villa de Villanueva de Oiarso al lugar denominado como Orereta, ordenando que esta villa tuviese para siempre sus montes, pastos, términos, puertos, fuentes, seles, franquezas y libertades que por privilegios u otras formas hubiera adquirido, y en compensación le impuso la obligación de que diese al rey y sucesores los fueros, derechos y rentas que hasta entonces estaban acostumbrados a dar.



Durante toda la Edad Media, los habitantes de esta villa elegirían en adelante a sus propias autoridades -antes se las imponían los donostiarras- y redactarían su propia legislación municipal.

Se produce así una distinción entre los habitantes del valle que bajaron a vivir a la villa y se dedicaron al transporte de mercancías, al avituallamiento de los navíos que llegaban a puerto, a la pesca y la salazón de pescado, a la producción de bienes de consumo (zapateros, sastres, tejedores, etc.), al trabajo en los astilleros, etc., y los que siguieron viviendo de forma dispersa en los caseríos dedicándose fundamentalmente a las actividades agrícolas y ganaderas. Los vecinos de la villa se asentaron así dentro de las murallas o en los arrabales de la Madalena y Santa Clara, dando fin a la gran dispersión geográfica de la población precedente.

En la siguiente imagen de la publicación Urbanística medieval de B. Arizaga Bolumburu (1990) se aprecia el plano del recinto fundacional que, asentado en una zona llana de la margen izquierda del río Oiartzun, ocupaba 2,3 Ha., acogía 115 solares y tenía 5 puertas de entrada/salida de la villa. No se recogen aquí las sucesivas modificaciones ni los arrabales precitados.



Fuente. B. Arizaga Bolumburu (1990). Urbanística Medieval (Guipúzcoa).

A partir de este hito fundacional situado entre aguas, junto a la ría y la bahía, la población de la villa ha ido creciendo, dando lugar primero a los arrabales de la Madalena y Santa Clara, y más adelante, a su extensión urbana como se aprecia en las imágenes siguientes.

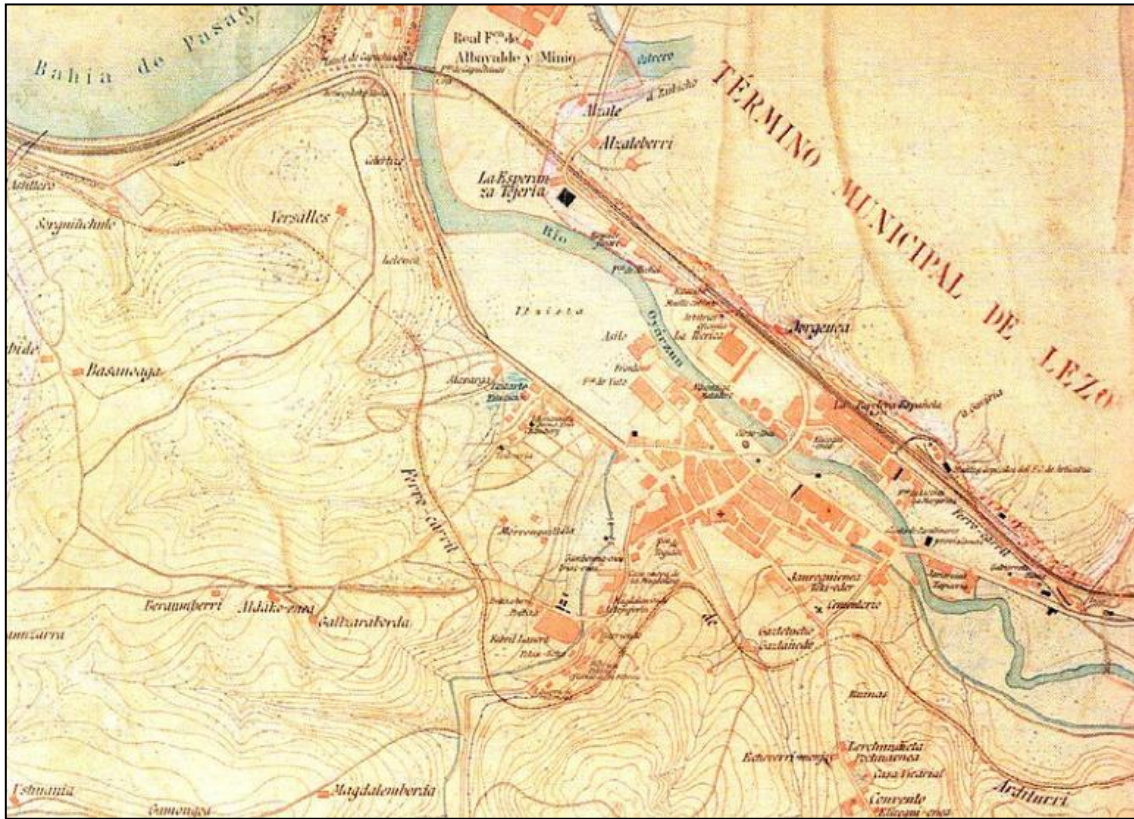
Se advierten también en ellas los procesos de transformación de la ciudad y, en particular, la implantación del ferrocarril Madrid-Irún y de una estación de dicha línea.



Fuente. Archivo Histórico de Protocolos de Gipuzkoa. AHPG. 3/003066, fol 114 r (3ª foliación).
Plano General de abastecimiento de agua a la villa de Renteria. 1872.

En la imagen siguiente se observa por otra parte como en el siglo XX las aguas ya no llegan hasta Foru plaza, sino que ha desaparecido el canal de Erreterria, que se corresponde con la actual calle Viteri. Asimismo, se observan ya algunas implantaciones fabriles tales como la fábrica de yute, la tejería la Esperanza, la papelera española o la fábrica lanera que buscan la proximidad del puerto y del ferrocarril. Se observa también el trazado ferroviario que comunica el puerto con las minas de Arditurri.





Fuente/Iturria. Xabier Recuerda Reina. La localidad a comienzos del siglo XX.

En el pasado siglo fueron numerosas las industrias que se asentaron adicionalmente en el lugar, inmediatas al núcleo fundacional, de forma que la ciudad se expandió a ambos lados del río Oiartzun, creciendo significativamente su población.

En los últimos años, el asentamiento urbano se ha extendido en desarrollo de las Normas Subsidiarias de 1991 y del Plan General de Ordenación Urbana del año 2004 (ver plano I.4), habiéndose trasladado los asentamientos industriales hacia el sur a la vez que han dejado su lugar a la expansión de la ciudad acogiendo usos residenciales, terciarios y de equipamientos y espacios libres. En la actualidad tan sólo se mantiene en su situación original, en el núcleo urbano, la empresa Papresa (antigua papelera española).

Asimismo, cabe observar un cambio sustancial en el trazado de las vías de comunicaciones que han contribuido también a la transformación de la imagen del territorio.

En la actualidad residen en el municipio cerca 40.000 habitantes y sus características se ilustran en los planos I.2, I.3 y I.5.

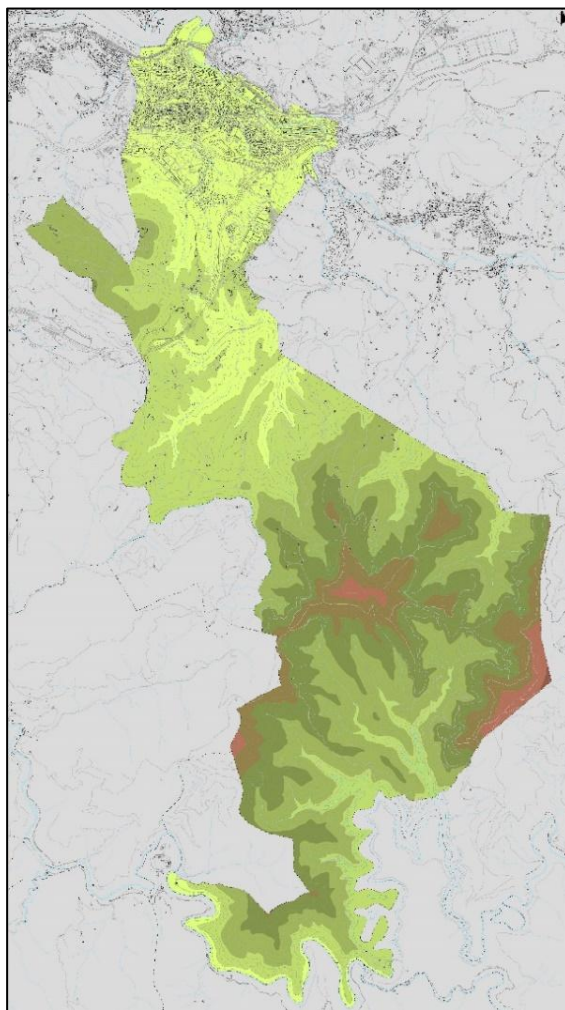
Alrededor del 98% de la población se concentra en el área urbana del municipio.



I.3.- El ámbito territorial y su evolución

I.3.1.- Visión general.

El término municipal de Erretería se localiza en el valle del río Oiartzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia, extendiéndose hacia el Sur hasta el embalse de Añarbe (planos I.2 y I.3). En la imagen siguiente se ilustra la orografía del municipio.



Plano Hipsométrico del término municipal de Erretería. Elaboración propia

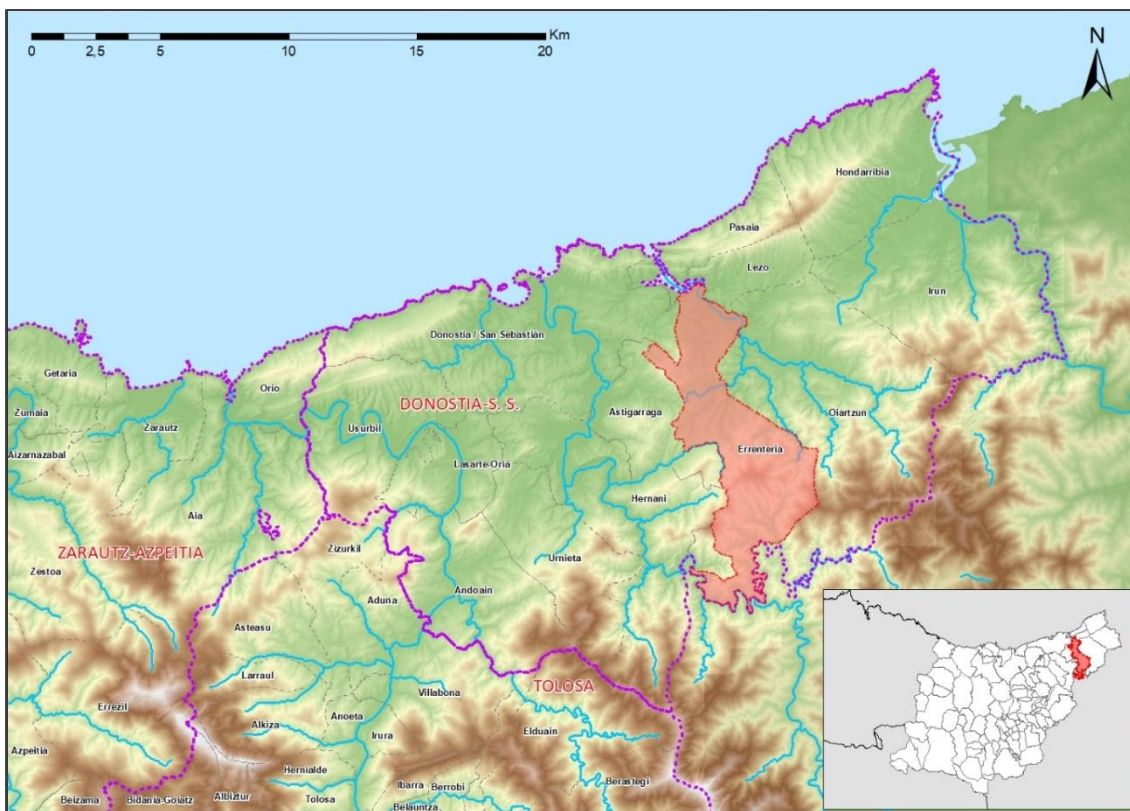
Cabe distinguir el amplio valle que se sitúa al Norte, que ha acogido sucesivamente tanto asentamientos urbanos, residenciales e industriales, como importantes infraestructuras viarias de carreteras y ferrocarriles, y las laderas inmediatas que lo conforman, de suaves pendientes en general, así como las zonas Central y Sur del municipio, protagonizadas por un territorio rural en el que destacan las cumbres San Marcos y Txoritokieta y las más altas de Aldura, Urdaburu y Zaria (Aiako Arria), punto culminante del municipio con 630 m. de altitud sobre el nivel del mar, esto es, sobre la inmediata bahía de Pasaia en la que Erretería forma parte del litoral del Cantábrico.



El municipio limita con los de Oiartzun, Lezo, Pasaia, Donostia-San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Arano y Goizueta, estos dos últimos en Navarra (planos I.1 y I.2).

El área urbana se ha asentado en la vega del río Oiartzun, desde Arragua y Lartzabal hasta su desembocadura en Pasaia, influyendo en el tiempo en el curso del río Oiartzun, con soluciones de encauzamiento tanto "duras" (canal con paredes verticales entre Santa Clara y la desembocadura) como más naturalizadas (aguas arriba de Santa Clara). Del estudio hidráulico del río proporcionado por URA, se observa que la avenida extraordinaria de 100 años en el punto de confluencia de la regata Lintzirin y el río Oiartzun afecta a algunos edificios en Lartzabal; no obstante, las viviendas quedan fuera de la zona de flujo preferente. En el resto del entramado urbano solamente afecta la avenida extraordinaria de 500 años; las zonas con mayor afección son: Iztietia, parte del Centro (aguas debajo de Madalen Kalea y extendiéndose hasta Biteri), y parte de Fandería en la margen izquierda; y Olibet, Papresa y Gabierrota en la margen derecha.

En el gráfico siguiente se muestra la ubicación del municipio de Erreterria en el marco del área funcional Donostialdea-Bajo Bidasoa.



Localización del municipio de Erreterria. Elaboración propia

En los planos I.2 y I.3 se muestra la extensión del término municipal y se identifican algunos de sus lugares y elementos más significativos.



La lectura de dichos planos e imágenes ilustra la situación actual, a la vez que permite ya observar algunas de las cuestiones a considerar: la existencia del Puerto en la fachada marítima del municipio, la relevancia de las infraestructuras de comunicaciones (segundo cinturón de Donostialdea, variante de Donostia, redes ferroviarias preexistentes, etc.), y la continuidad con las áreas urbanas de Donostia-San Sebastián, Pasaia, Lezo y Oiartzun, dando lugar a una realidad metropolitana que se ordena en el Plan Territorial Parcial de Donostiadea y Bajo Bidasoa.

El lugar constituye el territorio en el que el Plan General ha de definir el proyecto municipal, conciliar la respuesta a las necesidades y los conflictos de intereses, y concretar las prioridades en orden a dar respuesta al interés público en el horizonte temporal de alrededor de quince años al que responde, que puede situarse en torno al año 2040.

En el documento de Información Urbanística elaborado en junio de 2020 y en la documentación correspondiente a la evaluación ambiental del PGOU se describe más ampliamente el municipio.

Su población se concentra principalmente en el área urbana, sin perjuicio de la existencia de un caserío disperso en el medio rural. No hay núcleos rurales identificados en el término y es escasa la población que vive ligada al sector agrario. La actividad económica del municipio se basa en la industria y los servicios, estando limitado el papel del sector agropecuario y forestal, aunque estos usos ocupen una parte significativa de la superficie del término municipal.

El municipio está bien comunicado a través de varias infraestructuras terrestres, tanto viarias (especialmente la AP-8, la GI-20 y la N-634) como ferroviarias (redes de ADIF y Euskotren con estaciones en la propia localidad), si bien dichas vías atraviesan el municipio y dificultan en determinadas situaciones la comunicación entre las zonas urbanas que están a ambos lados de ellas. Asimismo, discurre por el municipio el camino de Santiago, al sur, por el hábitat rural.

I.3.2.- Los asentamientos: la población, la vivienda y las actividades.

I.3.2.1. Introducción.

Sin perjuicio del caserío aislado preexistente, el asentamiento urbano y concentrado del municipio surgió junto al río Oiartzun y la bahía de Pasaia hace ya más de 700 años, extendiéndose y transformándose paulatinamente a lo largo de todos esos años que nos han legado un asentamiento continuo a ambos lados del río, que se ha ido extendiendo progresivamente hacia el sur con el desplazamiento de las actividades de carácter industrial a la periferia del asentamiento y la transformación urbana de los suelos ocupados en origen por industrias. Esta pauta de ordenación, que hoy se propone como novedosa y sostenible en muchos municipios, cuenta en Erreteria, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias del año 1991, con antecedentes que han propiciado que, desde entonces, la ciudad haya integrado los barrios residenciales nacidos en el extrarradio, y urbanizado y reequipado los mismos, procurando no sólo ese continuo urbano sino su integración. Todo ello ha procurado ese asentamiento continuo y dado lugar a la ocupación de la totalidad de la vega, a la vez que ha supuesto sucesivamente la proximidad entre la residencia y el trabajo y los servicios y equipamientos, en la línea que hoy se demanda, sin perjuicio de su constante mejora.



Dicha evolución y esa ocupación total de la vega del Oiartzun hasta la bahía han dado lugar a que el asentamiento no se configure como una entidad aislada, sino que se integre en el continuo urbano de Donostialdea y Oarsoaldea, de forma que el área urbana cuenta con continuidad en los municipios de Pasaia, Donostia-San Sebastián, Oiartzun y Lezo, cuestión básica para entender el conjunto del territorio y de su vitalidad.

A su vez, en la configuración del asentamiento cobran también muy singular relevancia las infraestructuras de comunicaciones viarias motorizadas del conjunto del área metropolitana de Donostialdea que cruzan el asentamiento urbano de este a oeste ya referidas. Así, la carretera N.1 que unía Madrid con París por Irun y la carretera N-634 han dejado de atravesar el núcleo urbano lo que ha propiciado su sustancial mejora ambiental, si bien, ello ha supuesto la implantación en los años setenta del pasado siglo, a finales del siglo pasado y a primeros del presente de la GI-20, de la nueva N-634 y de la AP-8 respectivamente, que ofrecen excelentes condiciones de accesibilidad al municipio, a la vez que dan lugar a barreras urbanísticas a salvar.

Y cabe destacar por otro lado que el municipio cuenta con dos líneas ferroviarias que lo atraviesan y, lo que resulta más importante, que cuentan en ambos casos con estaciones que sirven al área urbana del municipio. Se trata de las líneas de ADIF y ETS con estaciones junto a Olibet en el primer caso y en Galtzaraborda, Centro y Fandería, además de Antxo y Arragua, en el segundo. Ello significa que el conjunto del área urbana de Erreterria cuenta con una situación estratégica en relación con el sistema básico de transporte colectivo y público de personas de Gipuzkoa, con extensión incluso a Iparralde; si bien, como en el caso del viario, dicha excelente conectividad da lugar a barreras urbanísticas a salvar.

Al referirnos a las características básicas del asentamiento urbano de Erreterria no podemos olvidar citar aquí la extensión al municipio y a su área urbana del Puerto de Pasaia, y cuanto ello supone en todos los sentidos para el municipio.

Y, tampoco, cuento supone para el municipio y, en particular, en este caso, para su territorio rural, la integración de gran parte del mismo dentro de la Zona Especial de Conservación ZEC ES2120016 Aiako Harria, espacio perteneciente a la Red Europea Natura 2000 y dentro del Parque Natural de Aiako Harria.

En este estadio de la evolución del municipio nos encontramos en un momento en el que se significan un asentamiento urbano predominantemente residencial, con la salvedad de la implantación de Papresa, y un asentamiento de actividades económicas ubicado al sur del mismo e inmediato a aquel, que acogen a alrededor del 98% de la población del municipio.

El total de esa población asciende a cerca de 40.000 habitantes que en el año 2018 estaban empadronados en 16.435 viviendas ocupadas, dando lugar a una ratio de 2,40 habitantes por vivienda ocupada, cuando dicha ratio ascendía a 3,04 en 1996, y se estimaba en cerca de 6,00 en la década de los cincuenta del pasado siglo. Por otro lado, el número de viviendas vacías se ha evaluado recientemente en un estudio realizado por Ikertalde en alrededor de un 5,5% del número total de viviendas existentes. Se trata de una cuantía que no resulta significativa, si bien su localización mayoritaria en el casco histórico y en el medio rural plantea la oportunidad de proceder a la actuación en ambos medios.



Como se verá, la población del municipio se encuentra estacionada entre los 39.000 y los 40.000 habitantes en la singular coyuntura actual, advirtiéndose que los municipios del área metropolitana que han contado con planeamiento urbanístico revisado y/o se han preocupado en la gestión y ejecución del mismo han conseguido actuar sobre su territorio, procurar su evolución, cumplir sus objetivos y acoger nuevos vecinos, además de dar oportuna respuesta a los propios.

La oportunidad de alcanzar la revisión del Plan General se presenta por lo tanto como un objetivo básico para el municipio en la actual coyuntura y su situación en la red del sistema ferroviario vasco descrita favorece en mayor medida la viabilidad de cuantas propuestas se articulen buscando el oportuno equilibrio entre la oferta residencial y de suelo para actividades económicas, equipamientos y espacios libres.

1.3.2.2. Evolución de la población.

La fuente oficial del INE de la revisión anual del Padrón Municipal de Erreteria a 1 de enero de 2019 (Real Decreto 743/2019, de 20 de diciembre) ofrecía la cifra de 39.471 habitantes, siendo por otra parte 39.604 habitantes los que se recogen según el Padrón de Habitantes de fecha de diciembre de 2019. La última referencia oficial disponible es de 39.352 habitantes a 1 de enero de 2024, según el padrón municipal, similar a las anteriores.

Esta población se concentra principalmente en el área urbana de la villa ya que el diseminado no llega ni al 2% del total poblacional. La densidad poblacional es de alrededor de 1.235 hab/km²; se trata del séptimo municipio más poblado de Gipuzkoa y el tercero de mayor censo poblacional detrás de Donostia-San Sebastián e Irún.

ERRETERIA, OIARSOALDEA, DONOSTIALDEA ETA GIPUZKOAKO BIZTANLERIAREN BILAKAERA (1981-2018)

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ERRETERIA, OIARSOALDEA, DONOSTIALDEA Y GIPUZKOA

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2018
ERRETERIA	45.789	43.190	41.163	39.663	38.903	37.853	39.217	39.381	39.355
OIARSOALDEA	79.521	76.259	73.015	71.594	70.516	69.787	71.196	71.723	71.804
DONOSTIALDEA	319.860	317.266	313.969	318.463	316.172	325.304	332.165	334.479	336.050
GIPUZKOA	692.986	685.840	676.307	676.208	680.069	691.895	709.607	717.832	720.592

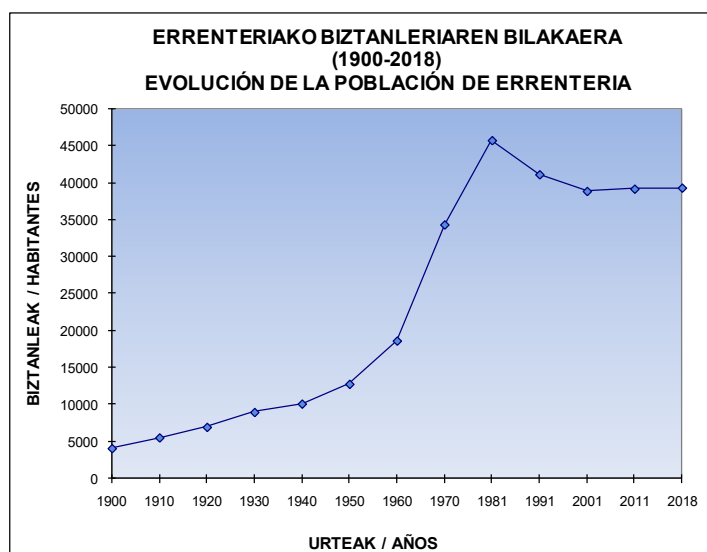
Fuente. Instituto Nacional de Estadística (Ine) e Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Censos de Población: datos de 1981 y 1991 (1 de marzo); Padrones de Habitantes: datos de 1986 (1 abril) y 1996 (1 de mayo); y de 2001 en adelante

Revisión Padronal (1 de enero). Elaboración propia.

Iturria. Estatistikako Institutu Nazionala (Ein), Euskal Estatistika Erakundea (Eustat). Biztanleriaren Zentsoak: 1981. eta 1991.urteetako datuak (Martxoa 1); Biztanleen Udal Erroldak: 1986.urteko datuak (apirila 1) eta 1996.urtekoak (maiatza 1); eta 2001.urteko datutik aurrera: Udal Erroldaren Berrikuspina (urtarrilaren 1ean). Geuk egina.



La consulta de los datos poblacionales de Erreteria desde los primeros Censos de Población pone de manifiesto que el mayor registro poblacional de su historia demográfica se ha producido en el año 1975 con la cifra de 46.329 habitantes, momento a partir del cual la dinámica alcista registrada desde 1900 (4.081 habitantes) cambia de signo al empezar a perder población de manera progresiva y continuada hasta estos últimos años en los que se mantiene la población. Es de significar el espectacular crecimiento poblacional de 1950 a 1975 con una tasa de crecimiento anual de 5,28%, destacando la década de los sesenta con un incremento de casi 16.000 efectivos (tasa de crecimiento anual del 6,3%), algo que queda ya como un hito en la historia demográfica de esta localidad. El gráfico que se acompaña visualiza lo indicado.



Iturria. Estatistikako Institutu Nazionala (Ein) eta Euskal Estatistika Erakundea (Eustat), Biztanleriaren Zentsoak, Biztanleen Udal Erroldak eta Udal Erroldaren Zuzenketak. Geuk egina.

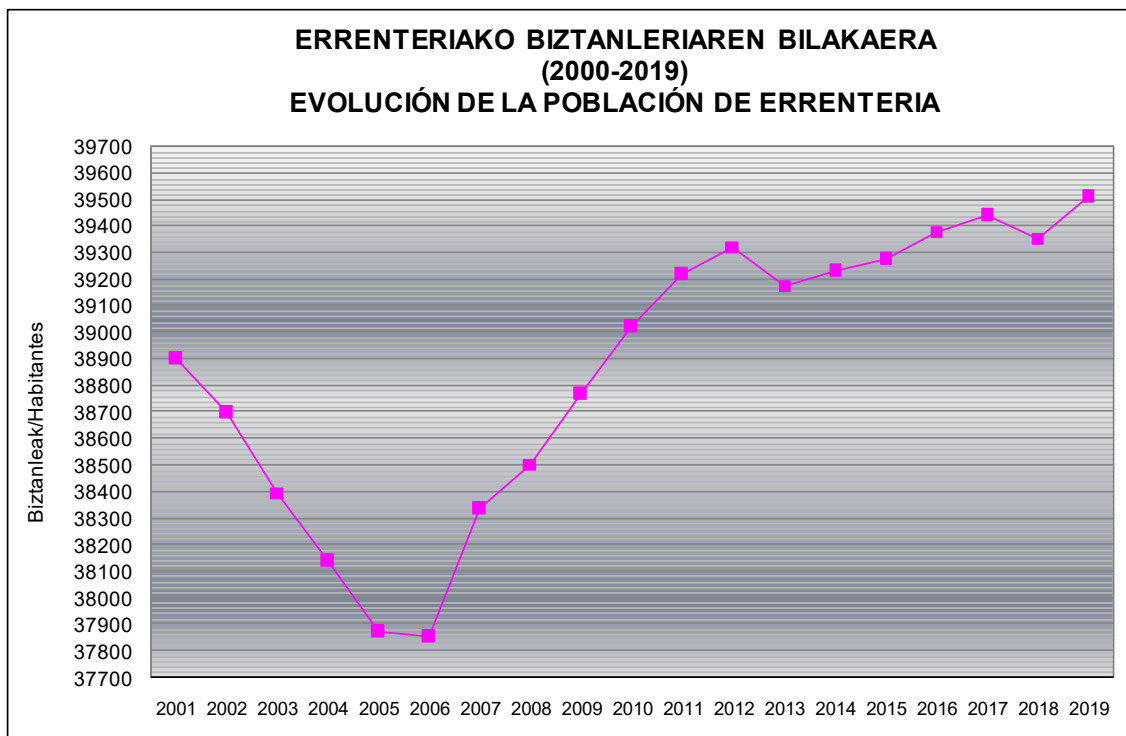
Fuente. Instituto Nacional de Estadística (Ine), Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Censos de Población y Rectificaciones del Padrón Municipal. Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico, la década de los años ochenta marca la entrada de un nuevo ciclo demográfico no sólo para Erreteria sino también para el conjunto de Donostialdea y de su Área Funcional, siendo las localidades del entorno de la bahía de Pasaia y del suroeste de Donostialdea, las más dinámicas en décadas anteriores, las que detentan las mayores pérdidas poblacionales frente al ligero crecimiento de la capital y el 9,5% de Oiartzun.

Los años noventa suponen una cierta recuperación demográfica en el marco de Donostialdea y del conjunto del Territorio Histórico, aunque se producen nuevamente diferencias entre el incremento poblacional sostenido de Donostia-San Sebastián, el alto crecimiento de Astigarraga y Urnieta, y la continua dinámica demográfica regresiva de Erreteria y Pasaia (en Oarsoalde Lezo y Oiartzun presentan sin embargo comportamientos demográficos claramente positivos).



A partir de 2006 los datos de las Rectificaciones Padronales reflejan que Erreteria detenta un punto de inflexión en esa caída demográfica continuada desde mediados de los setenta, la población comienza a crecer levemente hasta la actualidad salvo años puntuales como 2013 y 2018, tal como se refleja en el siguiente gráfico. La tasa de crecimiento anual de 2006 a 2019 es del 0,33%, pasando de los 37.853 habitantes en 2006 a los 39.510 en 2019 (DFG a partir del Padrón Municipal a fecha 1 de enero), permaneciendo desde entonces sensiblemente estable.



Iturria: Ein eta Erreterriako Udala. Udal Erroldaren Zuzenketak, Datu Ofizialak (urtarrilaren 1ean). Guk egina.
Fuente: Ine y Ayuntamiento de Erreteria. Rectificaciones de los Padrones de Habitantes, Datos Oficiales (1 de enero). Elaboración propia.

El cambio de ciclo iniciado con el comienzo del nuevo siglo se identifica con una nueva etapa de crecimiento demográfico y de ruptura con la dinámica poblacional regresiva de décadas anteriores que probablemente habrá de confirmarse una vez que se culmine la transformación urbana del ámbito de Altzate, en curso.

Cabe señalar, sin embargo, que Erreteria, Oarsoaldea, Donostialdea y Gipuzkoa tienen unas poblaciones envejecidas, igual que la de España y muchos países de la EU, como resultado de un importante y continuo incremento de la esperanza de vida, combinado con unas bajas tasas de fecundidad y la incorporación de los efectivos jubilados que nacieron tras la Guerra Civil y en los años del "baby boom", que llegarán progresivamente y en poco tiempo a esa situación de inactividad laboral.

El modelo de crecimiento de 1950-70 ha quedado atrás, pero su huella se deja entrever en las actuales pirámides de población, así como los cambios de ritmos de crecimiento de finales de los setenta-comienzos de los ochenta del s. XX, los de comienzos del s. XXI e incluso los más recientes. Todo esto tendrá consecuencias directas en otros aspectos de la vida social y económica, en especial sobre la financiación del sistema de pensiones, la mayor necesidad de cuidados a los mayores, y la posible escasez para cubrir la demanda de mano de obra, lo que obligará a afrontar los retos que plantean este envejecimiento, la longevidad y la evolución del mercado laboral.

Según lo indicado, se habría dejado atrás la denominada cuarta fase o régimen demográfico moderno de Warren Thompson caracterizada por unas tasas de mortalidad bajas y unas tasas de natalidad similares con lo que el crecimiento natural de la población sería bajo, muy bajo o nulo, y se estaría ante lo que se podría llamar una quinta fase o de crecimiento cero en la que la tasa de natalidad se mantiene baja mientras que la mortalidad aumenta ligeramente debido al envejecimiento de la población.

Sin embargo, Errenteria gana población desde 2008, salvo los años puntuales de 2013 y 2018, a pesar de la caída de las tasas de natalidad y del incremento de las tasas de mortalidad, gracias al buen comportamiento de los saldos migratorios exteriores (el procedente de fuera de Euskadi) ya que el interno es negativo, lo que demanda políticas en materia de integración social. La población de Errenteria seguirá registrando incrementos poblacionales mientras los saldos netos migratorios continúen siendo positivos ya que no se estima que los saldos naturales cambien de signo a causa de la propia estructura poblacional, cada vez más envejecida, y de las bajas tasas de fecundidad. De hecho, los datos de los últimos años reflejan que las cifras de los saldos naturales negativos están siendo cada vez más altas.

Por otro lado, la inmigración puede también contribuir a mitigar eventualmente los efectos de la disminución de la población activa pero no se estima que por sí sola rectifique el desequilibrio manifestado. Y, todo ello, sin olvidar el efecto negativo que en esta estructura poblacional debilitada pueda producir una emigración de jóvenes formados a otros lugares ante una eventual falta de trabajo, y la incorporación en los próximos años de las últimas generaciones de los nacidos durante el "baby-boom" en el grupo poblacional de más de 65 años.

El informe de la OCDE de mediados de octubre de 2017 señala que España se convertirá a mediados del siglo XXI en el segundo país más envejecido de la OCDE (la proporción de mayores de 65 años respecto a la población de 20 a 64 años pasará del 30,4 % en 2015 -28 % de media en la OCDE- al 75,5 % en 2050 -53,2 %-), después de Japón, un fenómeno que agravará el preocupante escenario para la tercera edad y que amenaza sus avances en el terreno económico, en contra de lo que ha ocurrido en las últimas décadas. El envejecimiento puede incidir negativamente en la población activa y en el nivel de vida, que mejorará más modestamente que en otros lugares.

Cuanto antecede describe la situación, ante la que el proyecto municipal, el Plan General, debe formular sus propuestas buscando propiciar una coyuntura favorable, cabiendo destacar al respecto el progresivo envejecimiento de la población y, a la vez, el aumento de la longevidad.



En ese contexto se considera asimismo la capacidad de acogida del municipio, que atrae población inmigrante, compensando el saldo demográfico que crece mínimamente, pero de forma constante, en los últimos años y que podrá crecer en mayor medida en atención a las propuestas del Plan y a la condición de municipio integrado en un área metropolitana.

En esta coyuntura se formula la propuesta de documento de Plan General que, tras el oportuno debate al que se dará continuidad tras la aprobación inicial de este documento, habrá de confirmarse o reajustarse con la finalidad de alcanzar la maduración del proceso y la concreción del proyecto.

Ante la perspectiva de que la población mundial va a seguir creciendo, aunque a menor ritmo, en el horizonte temporal previsto para este PGOU, se entiende que ello puede dar lugar a movimientos migratorios positivos que propicien un crecimiento de la población y las necesidades consiguientes, y que la oportuna y completa respuesta a todo ello puede, a su vez, garantizar que se alcancen los objetivos y sinergias que puede propiciar el proyecto de nuevo Plan General.

Sin lugar a duda, no sólo las circunstancias sino también las soluciones y las políticas que se adopten, así como la capacidad de liderazgo y gestión municipal y la respuesta del conjunto de la CAPV ante el reto demográfico, influirán decisivamente en cuanto resulte.

I.3.2.3. La vivienda.

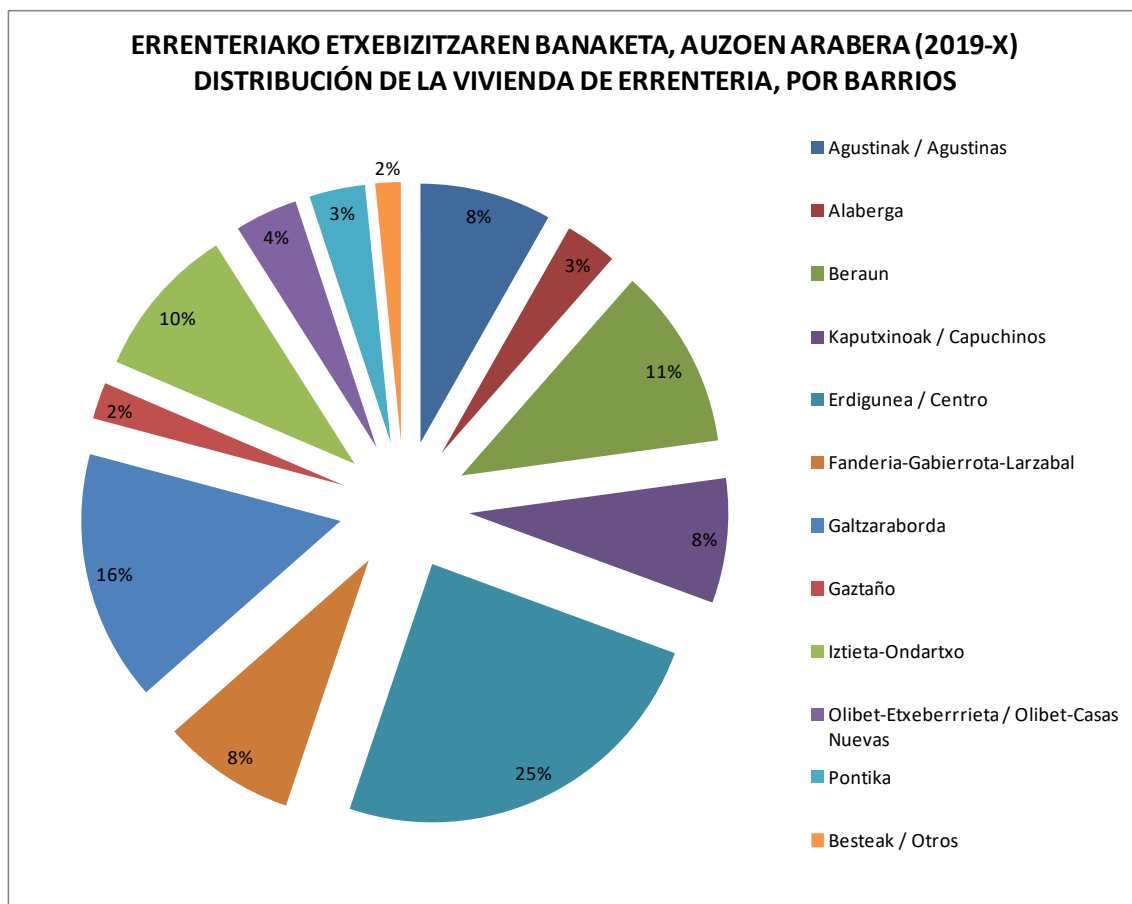
De acuerdo con los datos de la Rectificación Padronal de 31 de diciembre de 2018, el parque residencial de Erreterria es de 17.540 viviendas (17.155 viviendas en diciembre de 2008 y 15.143 en diciembre de 1996) lo que supone una ratio de 2,25 habitantes por vivienda (en 2008 era de 2,26 y en 1966 de 2,61).

Ahora bien, esa ratio, corregida en relación con el número de viviendas efectivamente ocupadas por usos residenciales (16.435 viviendas, el 93,7%), se eleva a 2,40 habitantes por vivienda ocupada (en 1996 era de 3,04), cifra inferior a la media guipuzcoana (2,48 habitantes por vivienda a finales de 2018).

Los datos correspondientes a la Rectificación Padronal de 31 de diciembre de 2019 dan una cifra total de 17.565 viviendas, obteniéndose una ratio de 2,39 habitantes/vivienda ocupada a finales de 2019 (39.604 habitantes y 16.576 viviendas ocupadas). El estudio de vivienda más recientemente realizado por Ikertalde recoge que se han alcanzado las 18.079 viviendas, con un crecimiento en el periodo 2010-2022 del 3,7% muy inferior al de Gipuzkoa (6,8%) y la CAPV (8,3%). La vivienda vacía tan sólo representaba entonces un 5,63% del total y el citado estudio la sitúa en el 5,5%.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento a fecha 24 de octubre de 2019, sobre los que se ha trabajado, sensiblemente parecidos a los anteriores, más de la mitad de la vivienda de Erreterria (51,7%) se localiza en el Centro (24,6%), Galtzaraborda (15,7%) y Beraun (11,4%), barrios en los que reside el 50,6% de la población de la localidad.





Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

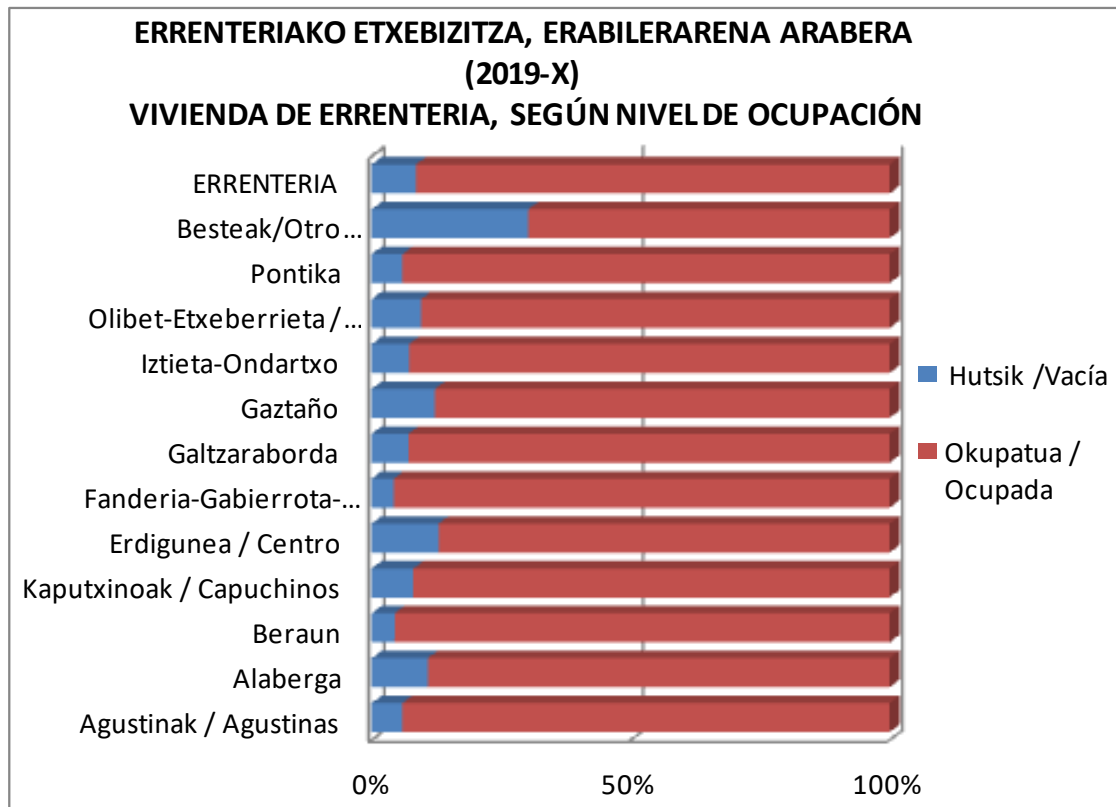
Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

El mayor parque de vivienda, cerca del 30%, se localiza en las calles Sorgintxulo, Galtzaraborda, Nafarroa, San Markos, Parke, Donostia, Biteri, Beraun y grupos Olibet y Alaberga.

En cuanto al nivel de ocupación, la ubicada en el diseminado (Zamalbide, San Markos, Aldura, Zentolen) es la que detenta el mayor porcentaje de vivienda sin ocupar (casi un 20%) aunque en números absolutos son los barrios del Centro y Galtzaraborda con 346 y 161 viviendas respectivamente los que concentran el mayor número de vivienda desocupada.

Barrios como Gabierrota (3,1%), Beraun (3,3%), Agustinas (2,7%) y Pontika (2,5%) no alcanzan la media de la vivienda vacía del conjunto de Errenteria.



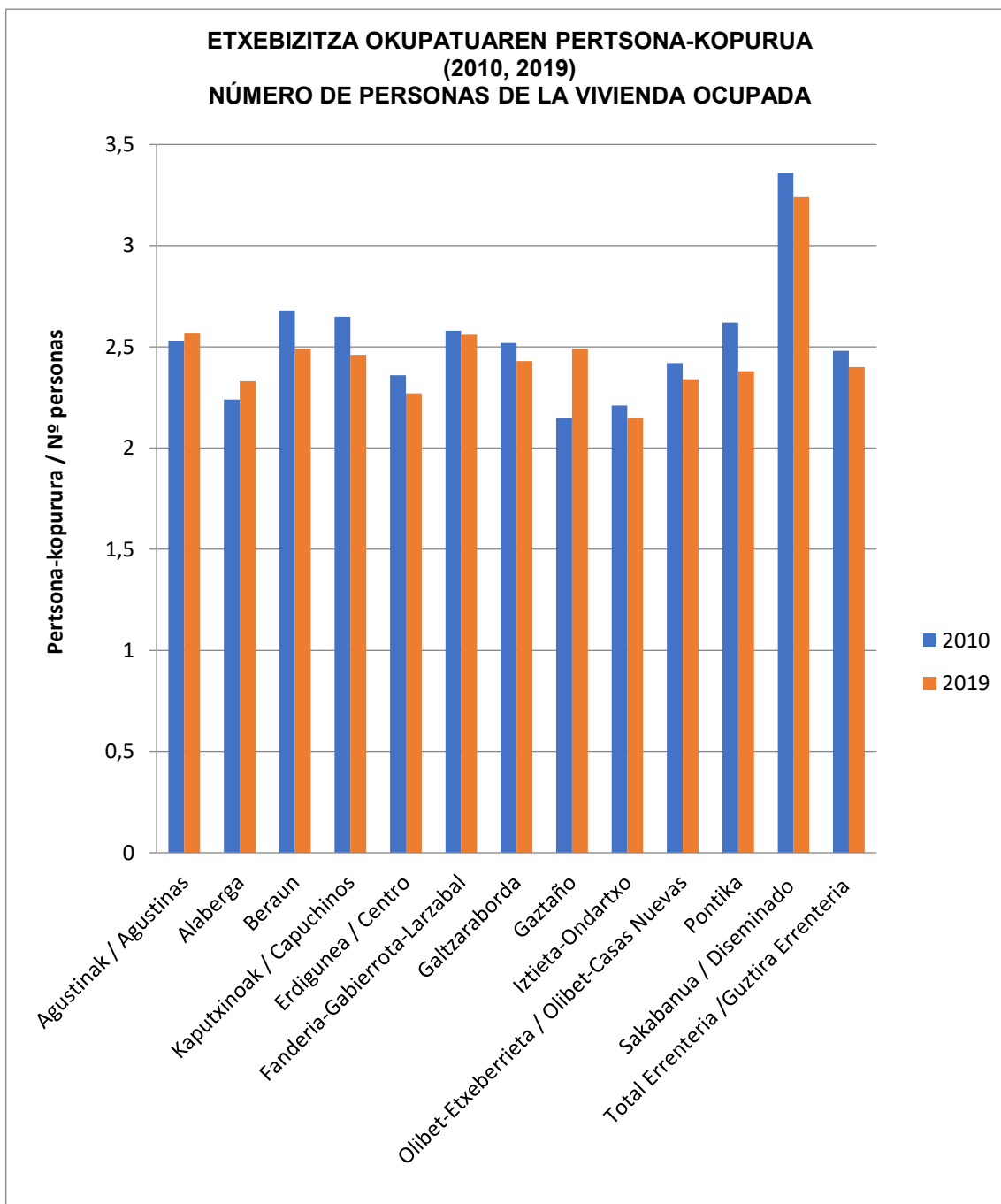


Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.
Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

La ocupación de la vivienda que se habita, a fecha de octubre de 2019, oscila entre las 2,15 personas/vivienda ocupada de Iztietia-Ondartxo y las 3,24 personas/vivienda ocupada del diseminado.

Por otra parte, los barrios de Alaberga, Centro, Iztietia-Ondartxo, Olibet-Casas Nuevas y Pontika no alcanzan la media ya señalada de 2,40 personas/vivienda ocupada del conjunto del municipio de Errenteria.





Iturria. Erreterriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erretera. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.



Por comparación, según el Padrón de Habitantes a fecha 31 de diciembre de 2019, el tamaño medio del hogar en Gipuzkoa es de 2,46 habitantes/vivienda ocupada; en Donostialdea de 2,43 y en Erreteria de 2,40.

DATOS DE 24 DE OCTUBRE DE 2019

Auzoak / Barrios	Etxe. Okupatuak Viv. Ocupadas	Biztanleak Habitantes	Pertsonak/etxebizitza Personas/vivienda
Agustinak / Agustinas	1.403	3.599	2,57
Alaberga	528	1.229	2,33
Beraun	1.929	4.802	2,49
Kaputxinoak / Capuchinos	1.301	3.200	2,46
Erdigunea / Centro	3.968	9.004	2,27
Fanderia-Gabierrota-Larzabal	1.416	3.628	2,56
Galtzaraborda	2.589	6.291	2,43
Gaztaño	388	965	2,49
Iztietia-Ondartxo	1.560	3.358	2,15
Olibet-Etxeberrietia / Olibet-Casas Nuevas	642	1.501	2,34
Pontika	596	1.416	2,38
Sakabanatua / Diseminado	225	730	3,24
Total Erreteria / Guztira Erreteria	16.545	39.723	2,40

Iturria. Erreteriarako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erreteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Respecto a enero de 2010 se observa una ligera caída de la ocupación de la vivienda habitada de Erreteria (de 2,48 personas/vivienda ocupada a 2,40 de la actualidad), tendencia por otra parte mantenida a la baja desde hace muchos años: como referencia, en enero de 1998 el dato era de 2,96 personas/vivienda ocupada.

La evolución de esta variable por barrios se aprecia seguidamente, manteniéndose diferencias notorias entre las áreas urbanas y el diseminado.

Por otra parte, a fecha 31 de diciembre de 2019 la vivienda vacía representa el 5,6% del parque total de Erreteria (13,7% en Gipuzkoa), cerca del millar de viviendas de las que un tercio se localizaría en el Centro, casi un 16% en Galtzaraborda y un 12% en Iztietia-Ondartxo.

Según el direccionamiento, el Padrón de Habitantes refleja que un tercio de la vivienda vacía se halla en Sorgintxulo, Grupo Alaberga, y las calles Biteri, Galtzaraborda, Arramendi, Parke, Santa Klara, Nafarroa, Oiartzun y Donostia.



	2019		2010	
Auzoak / Barrios	Hutsik/Vacías	%	Hutsik/Vacías	%
Agustinak / Agustinas	39	3,8	82	5,5
Alaberga	44	4,3	63	4,2
Beraun	66	6,5	88	5,9
Kaputxinoak / Capuchinos	66	6,5	110	7,4
Erdigunea / Centro	346	34,0	550	36,9
Fanderia-Gabierrota-Larzabal	46	4,5	62	4,2
Galtzaraborda	161	15,8	195	13,1
Gaztaño	14	1,4	35	2,4
Iztietia-Ondartxo	121	11,9	123	8,3
Olibet-Etxeberrieta / Olibet-Casas Nuevas	47	4,6	66	4,4
Pontika	15	1,5	36	2,4
Sakabanatua / Diseminado	53	5,2	79	5,3
Totales / Guztira	1.018	100,0	1.489	100,0

Iturria. Erreterriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erreterria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

La evolución de este tipo de vivienda en el municipio a lo largo de las últimas décadas ha sido muy positiva en la medida que ha descendido su número (a finales del año 1996 era casi el 17% del parque residencial, casi 2.100 viviendas, porcentualmente muy próximo al 16% de Gipuzkoa).

Así, de 2019 a 2010 hay un 30% menos de vivienda vacía en Erreterria, tal como se aprecia en el cuadro anterior, registrándose en todos los barrios un número menor de vivienda vacía que la registrada en 2010.

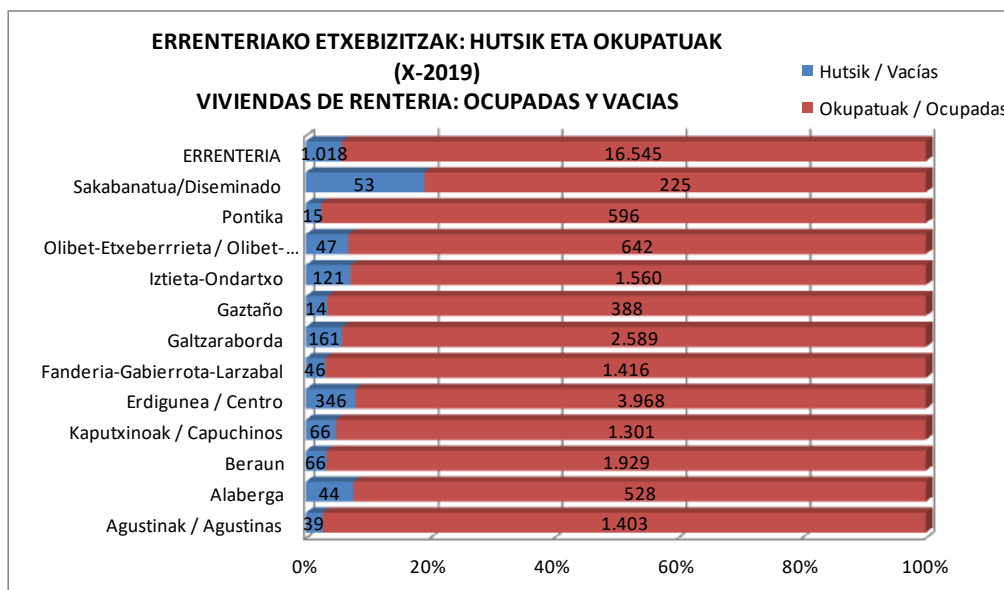
El barrio del Centro sigue manteniendo en números absolutos y relativos la mayor concentración, y los barrios de Iztietia-Ondartxo, Galtzaraborda y Beraun son los que han registrado en este periodo los mayores incrementos porcentuales, no cuantitativos.

La relación entre la vivienda ocupada/vacía en cada uno de los barrios se evidencia en la siguiente imagen.

Como se aprecia, el porcentaje de vivienda vacía es más alto en el diseminado que en los barrios del entorno más urbano, algo más del 19%, si bien la evolución de esta variable en los últimos años es así mismo favorable al haber bajado en más de 12 puntos desde finales de 2007.

En el momento de la realización del estudio eran numerosos los caseríos que se hallaban en esta situación: Aparola berri, Frantzesillaga, Otxazulueta, Isturiz bekoa, Isturiz erdikoa, Isturik goikoa, Arkaitz, Iturralde, Artamugarri goikoa, Artamugarri erdikoa, Egiluze goikoa, Maleo, Otxuenea, Gamon berri, Borda berri, Arkiri, Floreaga berria, Belaberatz, Eguskiza, Tolarieta erreka, María Luisa, Aranguren, Labea, Larretxi txiki, Belen, Bidegurutzeta, entre otros.

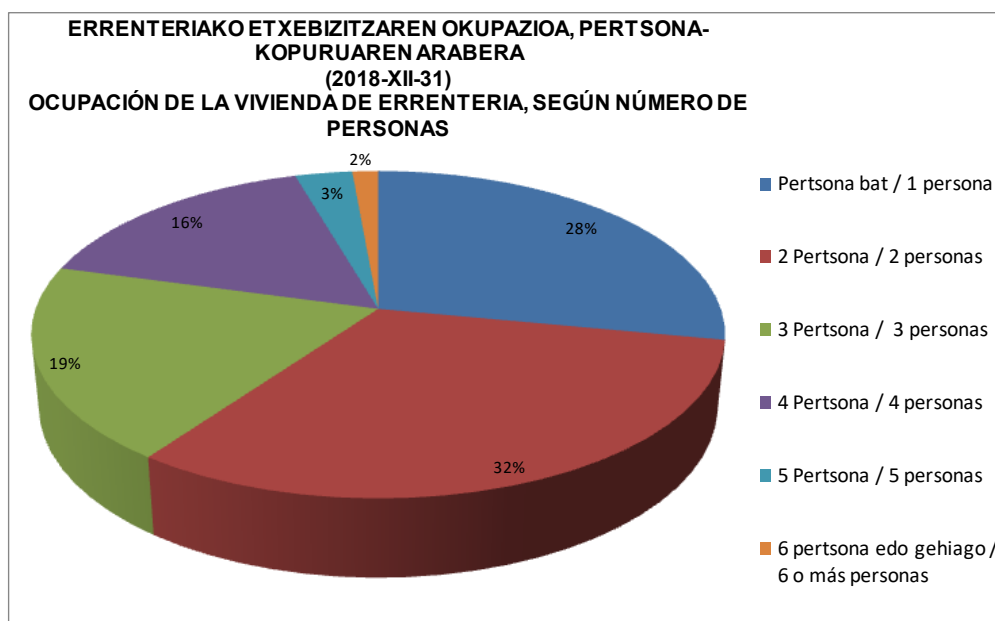




Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

A nivel de ocupación de la vivienda ocupada los datos reflejan que a finales de 2018 en un 60% de las viviendas residen tan sólo 1 ó 2 personas y en poco más de un tercio (35,5%) 3 ó 4 miembros; cerca del 30% de las viviendas acogen tan sólo a 1 persona (28,7%).

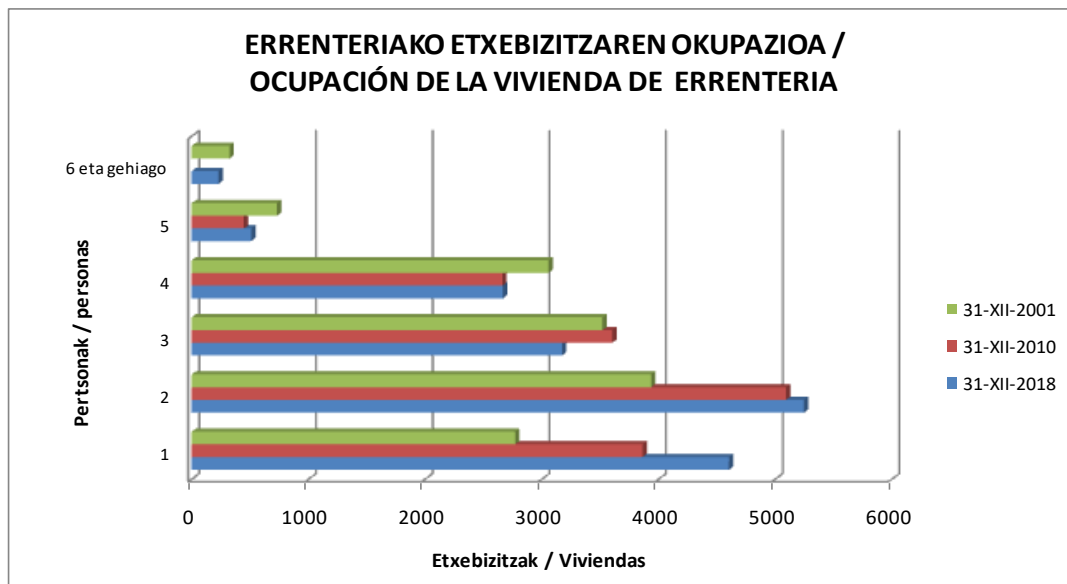


Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de habitantes. Elaboración propia.



Respecto al año 2001 se ha registrado un incremento de las viviendas donde residen 1 ó 2 personas (del 42% al 56,2%), evolución similar a la registrada en Gipuzkoa (del 37,8% de finales de 2001 al 49,9% de finales de 2018), frente a la desigual evolución del resto, especialmente de las de 3, 4 y 5 miembros.



Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.
Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Los datos facilitados por el Ayuntamiento de 24 de noviembre de 2019 no difieren significativamente de los del año anterior, tal y como se aprecia en el siguiente cuadro, aunque se subraya la evolución del crecimiento de la vivienda ocupada por una única persona que según el último estudio realizado para el Ayuntamiento por Ikertalde supera ya el 30%.

**ERRETERIAKO ETXEBIZITZAREN OKUPAZIOA
(2019-XI-24)
OCUPACION DE LA VIVIENDA DE ERRETERIA**

PERTSONA-KOPURUA / Nº DE PERSONAS	ETXEBIZITZA-KOPURUA / Nº DE VIVIENDAS	%
1	4.700	28,4
2	5.266	31,8
3	3.157	19,1
4	2.643	16,0
5	497	3,0
6 y más	282	1,7
TOTAL	16.545	100,0

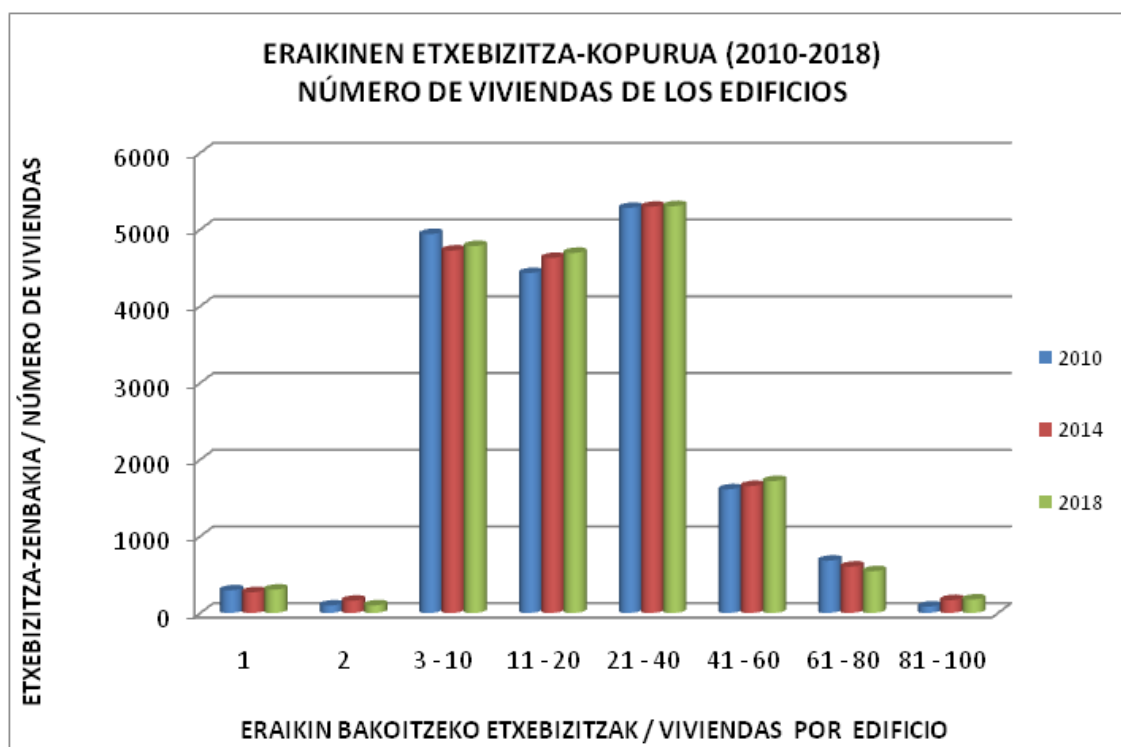
Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.
Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.



Según la Estadística Municipal de Vivienda del Eustat de 2018 la antigüedad media de la vivienda es de 46,6 años y la superficie útil media de 74,2 m². Es llamativo que algo más de una quinta parte de las viviendas no tenga ascensor (21%), que el 86% de las mismas tenga sólo un baño y que el 0,4% no tenga ni aseo.

Según el último Censo de Vivienda (2016), algo más del 28% la vivienda tiene más de 50 años de antigüedad y predomina el régimen de propiedad en el 86% de las viviendas ocupadas. Todas las viviendas tienen agua corriente y el 99,6% baño. El 88,9% de los edificios tiene tubería de gas (55% gas por tubería vivienda); el 56,8% tienen calefacción y el 99,8% línea telefónica. Respecto 2001 se ha mejorado este tipo de instalaciones.

En cuanto a la tipología de los edificios, predomina la vivienda en bloque. Según el Eustat, un 30% de las viviendas familiares se hallan en edificios que tienen entre 21-40 viviendas, porcentaje que asciende a casi el 57% si se considera el rango de 11-40 viviendas. La vivienda unifamiliar supone tan sólo el 1,7% del total.



Iturria. Eusko Jaurlaritza. Eustat. Etxebizitzari Buruzko Udaltzainketa. Geuk egina.

Fuente. Gobierno Vasco. Eustat. Estadística Municipal de Vivienda. Elaboración propia.

Los datos expuestos dan lugar al siguiente cuadro resumen que se utilizará como referencia para la consideración de la proyección demográfica y para la consideración de la oferta a realizar en materia de vivienda de acuerdo también con las determinaciones de aplicación (DOT y PTP).



ERRETERIA	2003 (31 de diciembre)	2019 (31 de diciembre)
Población	38.134	39.604
Nº de viviendas totales	16.160	17.542
Nº de viviendas ocupadas	14.568	16.553
Nº de viviendas vacías	1.576	989
Tamaño Medio Familiar u Hogar	2,62	2,39

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Elaboración propia
Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Los datos precedentes muestran que el tamaño medio familiar en Erreteria es sensiblemente inferior al valor medio en Gipuzkoa (2,46) y Donostialdea (2,43), y sus características demográficas hacen prever una continuidad del proceso de reducción de dicho índice que dará lugar a una mayor demanda de vivienda siempre que la población no descienda.

Según la información facilitada por el Ayuntamiento a partir de las licencias de primera utilización de los quince años correspondientes al periodo 2004-2018, el incremento del número de viviendas ha sido de alrededor de 1.570 (dos viviendas más si se añaden las existentes hasta octubre de 2019), equivalente a cerca de un 10% de la oferta preexistente, que supone una ratio media inferior a 3 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, oferta que se califica como reducida.

Por otra parte, en el siguiente cuadro se identifican las edificaciones objeto de licencia de primera utilización en ese mismo periodo, cabiendo observar, agrupándolas por cuatrienios, la siguiente dinámica:

	Periodo			
	2004-2007	2008-2011	2012-2015	2016-2019+
Número de viviendas (Hasta el 24 octubre 2019)	889	511	110	62

Iturria. Erreteriko Udala. Geuk egina.
Fuente. Ayuntamiento de Erreteria. Elaboración propia.

Cabe observar que la ratio media de nuevas viviendas construidas por cada 1.000 habitantes y año es muy variable en los cuatro periodos considerados.

Se observa así que en el periodo 2004-2007 la ratio era de cerca de 6, mientras que en los dos últimos cuatrienios es inferior a 3.

Cabe advertir que durante esos periodos se ha venido considerando que una ratio razonable y prudente podría situarse en torno a la producción de 5 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, lo que significaría que puede existir una demanda latente a la que no se ha dado respuesta, fundamentalmente en los últimos años, situación propiciada, en parte, por la crisis económica del 2008.

Se observa que la tipología de vivienda predominante es la de dos o tres dormitorios, y que el tamaño medio de las viviendas es de alrededor de 95 m²(t) -72 m² útiles-. Las condiciones de ocupación (2,4 habitantes por vivienda ocupada) dan lugar a una ratio medio de 30 m² por habitante que se considera adecuada, sin perjuicio de situaciones puntuales de hacinamiento que puedan producirse (el dato obtenido se corresponde con un valor medio).

Las viviendas del municipio se corresponden o se han correspondido en su momento en muchos casos con promociones de vivienda de protección pública en las muy distintas modalidades en las que éstas se han ido promoviendo. La mayor parte de las mismas, de una u otra forma, es de titularidad privada, ya desde un origen ya como resultado de procesos de venta, como es el caso del parque residencial de Alaberga; algunas de ellas han sido incluso objeto de descalificación (389 unidades, según los datos facilitados por el Gobierno Vasco).

Como resultado de todo ello, el parque de vivienda de titularidad pública en régimen de alquiler o asimilado es reducido en el municipio. Así, no se cuenta con viviendas de titularidad municipal, mientras que las viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler, de acuerdo con los datos facilitados por el Gobierno Vasco, son 24 unidades.

Existe sin embargo un parque de viviendas en alquiler más amplio que resulta de las viviendas de propiedad privada ocupadas en arrendamiento, algunas de ellas incluidas en los programas Bizigune y ASAP, gestionados por Alokabide. Estas últimas representan un total de 94 unidades, dispersas en el área urbana, de acuerdo con los datos facilitados por el Gobierno Vasco.

El número total de viviendas protegidas en el municipio en la actualidad, mayoritariamente privadas, independientemente de su promoción pública (Gobierno Vasco y Visesa) o privada, es 857, según los datos facilitados por el Ayuntamiento. Representan tan sólo poco más del 5% del parque total de viviendas ocupadas.

Por otra parte, en la actual coyuntura se plantea la consideración a nivel global de nuevas tipologías de alojamiento tales como la que el Ayuntamiento ya ha promovido con destino a jóvenes (viviendas comunitarias para jóvenes en un edificio rehabilitado de la plaza de Urbia), los alojamientos dotacionales para jóvenes y mayores, u otras de carácter comunitario.

En los cuadros siguientes se precisan el número de viviendas existente en el municipio en los años 2019 y 2003, distinguiéndose, por calles, la población que habita en cada una de ellas y, consiguientemente también, las viviendas vacías.



Etxebizitzaren egoera / Situación de la vivienda (31-XII-2019)

CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VAC	HOM	MUJ	TOTAL
AÑABITARTE KALEA	20	0	2	5	8	2	0	0	17	0	3	27	34	61
AÑARBE KALEA	27	7	7	7	3	1	0	1	26	0	1	34	33	67
AGUSTINETAKO ETORBI.	118	23	27	21	29	6	3	4	113	1	4	181	164	345
AIKO HARRIA KALEA	62	27	11	12	7	0	1	0	58	0	4	56	63	119
AITA DONOSTIA KALEA	202	45	73	43	24	3	4	0	192	0	10	221	234	455
AIZKORRI PLAZA	21	3	5	6	4	1	1	0	20	0	1	28	30	58
AIZPITARTE PASABIDEA	213	66	76	33	22	4	3	1	205	0	8	219	231	450
ALABERGA AUZOA	572	178	147	97	82	12	6	4	526	0	46	565	654	1.219
ALDAKONEA KALEA	56	6	26	11	9	1	0	0	53	0	3	66	66	132
ALDURA GUNEA	86	10	17	17	9	9	1	4	67	0	19	116	101	217
ALEXANDER FLEMING	52	13	14	8	13	1	0	1	50	0	2	61	68	129
ALFONSO XI.AREN KALE	73	20	20	17	7	2	1	0	67	0	6	74	81	155
AMASA KALEA	68	28	23	5	5	1	0	0	62	0	6	55	59	114
ANDONI KORTA KALEA	9	0	1	3	4	1	0	0	9	0	0	17	15	32
ARALAR PLAZA	66	21	23	11	7	0	2	0	64	0	2	70	70	140
ARDITURRI KALEA	219	63	77	35	32	5	1	0	213	0	6	236	245	481
ARRAMENDI PASEO	132	26	28	29	39	2	3	1	128	0	4	188	172	360
ASKATASUNAREN MARTIR	23	6	5	7	2	0	0	0	20	0	3	18	27	45
ASTIGARRAGA KALEA	147	51	47	26	8	4	4	0	140	0	7	160	139	299
ATARIEDER KALEA	81	20	33	12	7	1	0	1	74	0	7	89	74	163
AZAÑETA KALEA	9	1	3	1	2	1	0	0	8	0	1	14	9	23
BASANOAGA KALEA	214	54	68	45	26	5	5	2	205	0	9	242	257	499
BEHEKO KALEA	46	24	6	5	3	2	0	0	40	0	6	35	38	73
BERAUN KALEA	489	92	178	98	78	19	8	1	474	0	15	589	615	1.204
BERSALLES KALEA	66	12	22	11	13	2	1	2	63	0	3	85	86	171
BIDASOA KALEA	100	28	30	19	15	3	1	0	96	0	4	104	122	226
BITERI KALEA	407	135	106	55	59	6	2	2	365	0	42	390	416	806
BITTOR IDIAZABAL	59	14	21	9	12	0	0	0	56	1	2	65	73	138
D.IBARRURI ZUMARDIA	65	21	11	11	18	3	0	0	64	0	1	80	83	163
DARIO REGOYOS KALEA	240	20	81	68	65	5	0	0	239	0	1	334	337	671
DIPUTAZIO PLAZA	56	21	13	7	7	3	0	0	51	0	5	44	67	111
DONOSTIA KALEA	403	145	129	52	43	9	2	1	381	0	22	351	444	795
ELIAS SALABERRIA	129	31	40	22	22	5	2	2	124	0	5	169	149	318
ELIZAKO KALEA	48	19	13	3	2	0	1	0	38	0	10	46	22	68
ERDIKO KALEA	66	27	16	7	8	0	0	0	58	0	8	53	59	112
ERNIO KALEA	73	17	24	14	15	2	0	0	72	0	1	92	85	177
ERRAMUN ASTIBIA	312	80	69	61	88	13	1	0	312	0	0	406	418	824
ESNABIDE KALEA	20	6	10	2	0	1	0	0	19	0	1	20	17	37
FANDERIA ETORBIDEA	280	54	62	69	83	7	1	0	276	0	4	369	389	758
FERNANDEZ DE LANDA	28	12	4	1	5	3	0	0	25	0	3	24	34	58
FORU PLAZA	30	8	9	5	2	0	0	1	25	0	5	25	34	59



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VAC	HOM	MUJ	TOTAL
FRANCISCO GAZKUE	29	11	6	5	3	0	1	0	26	0	3	34	22	56
GABIERROTA PASEALEKU	27	5	7	7	3	2	0	0	24	1	2	43	66	109
GALTZARABORDA ETORB.	762	197	236	150	111	28	3	3	728	0	34	828	923	1.751
GAMON ZUMARDIA	36	12	8	5	4	1	0	0	30	0	6	32	32	64
GANBO PLAZA	60	15	15	15	8	3	0	0	56	0	4	64	73	137
GARCIA LORCA KALEA	15	5	3	5	2	0	0	0	15	0	0	17	17	34
GAZTAÑO AUZOA	297	98	80	56	35	9	1	1	280	0	17	303	322	625
GAZTAÑO PASEALEKUA	105	17	19	16	44	9	0	0	105	0	0	163	161	324
GELTOKIKO KALEA	65	15	21	12	11	2	1	0	62	0	3	80	73	153
GOIKO KALEA	71	26	18	5	5	1	1	0	56	0	15	55	53	108
HERRIKO PLAZA	34	16	11	1	2	0	1	2	33	0	1	29	42	71
HOMBRADOS OÑATIBIA	66	13	29	10	7	1	0	0	60	0	6	62	72	134
HONDARRIBIA KALEA	117	42	35	18	10	3	2	1	111	0	6	113	127	240
IGANTZI KALEA	262	64	82	51	34	11	2	3	247	0	15	307	300	607
IKUTZA KORTSARIOAREN	107	25	36	15	24	4	0	1	105	0	2	130	137	267
IRUMUGARRIETA KALEA	16	3	6	2	5	0	0	0	16	0	0	19	22	41
IRUN KALEA	178	59	57	26	12	5	5	1	165	0	13	167	198	365
ISIDRO ANSORENA	114	31	29	26	21	2	0	0	109	0	5	134	127	261
IZTIETA PASEALEKUA	246	84	75	41	21	7	2	3	233	0	13	249	262	511
JAIZKIBEL KALEA	208	53	62	43	32	7	3	2	202	0	6	232	270	502
JESUS GURIDI KALEA	212	44	72	42	32	4	6	1	201	0	11	247	259	506
JOSE ERBITI KALEA	72	22	20	16	8	1	0	3	70	0	2	84	89	173
JOSE M. BARANDIARAN	57	13	6	18	18	2	0	0	57	0	0	77	84	161
JOSE M ^º USANDITZAGA	203	51	73	34	38	4	1	0	201	0	2	230	247	477
JUAN C. ARRIAGA	87	20	30	16	14	2	2	2	86	0	1	111	110	221
JUAN OLAZABAL KALEA	120	38	38	18	16	3	1	0	114	0	6	118	135	253
KALETXIKI	21	5	8	3	4	0	0	0	20	0	1	19	27	46
KAPITANENEA KALEA	82	30	25	6	7	3	0	0	71	0	11	71	70	141
KAPUTXINOĞAÑA	50	7	15	8	10	3	0	0	43	0	7	55	61	116
KOLDO MITXELENA PLAZ	90	24	27	19	14	3	1	0	88	0	2	105	107	212
KRISTOBAL GAMON	96	37	24	18	9	2	1	0	91	0	5	84	107	191
LARRUNARRI KALEA	119	27	42	23	16	3	1	0	112	0	7	130	135	265
LARTZABAL AUZOA	306	96	82	48	59	12	0	1	298	0	8	355	352	707
LOPE ISASTI KALEA	102	31	26	21	9	6	3	1	97	0	5	106	131	237
LOUSADA KALEA	147	31	30	30	47	6	0	2	146	0	1	211	207	418
MADALEN KALEA	103	31	35	8	16	0	2	1	93	0	10	86	122	208
MANDOEGI KALEA	185	47	57	36	27	5	0	0	172	0	13	198	204	402
MARIA LEZO KALEA	346	124	85	64	49	7	4	2	335	0	11	351	405	756
MARKOLA ETORBIDEA	289	91	83	52	47	2	1	1	277	0	12	319	306	625
MARTIN ETXEBERRIA	189	52	76	26	22	0	0	0	176	5	8	184	197	381
MAURICE RAVEL KALEA	174	30	69	29	27	8	4	2	169	0	5	222	221	443
MIGEL ALDUNTZIN	245	71	67	36	36	7	3	0	220	0	25	241	269	510
MIGEL ZABALETA KALEA	200	37	57	42	31	6	4	2	179	0	21	233	237	470
MORRONGILLETAKALEA	220	64	63	42	33	7	0	0	209	0	11	226	257	483
MURUMENDI KALEA	76	22	21	19	12	0	0	0	74	0	2	72	97	169
NAFARROA HIRIBIDEA	455	140	135	76	60	6	4	4	425	0	30	464	503	967



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VAC	HOM	MUJ	TOTAL
NORBERTO ALMANDOZ	69	7	27	16	14	3	1	1	69	0	0	99	94	193
OIARTZUN KALEA	271	89	75	33	37	7	5	0	246	0	25	268	283	551
OLIBET AUZOA	426	108	147	82	52	12	6	3	410	0	16	457	516	973
ORERETA KALEA	22	5	6	2	0	0	0	0	13	0	9	11	12	23
ORIA KALEA	17	5	6	2	2	1	0	0	16	0	1	16	20	36
PABLO IGLESIAS KALEA	125	44	30	20	17	1	1	0	113	0	12	112	131	243
PARKEKO KALEA	483	133	137	97	65	12	6	2	452	0	31	534	534	1.068
PASAIA KALEA	116	39	41	9	15	1	1	2	108	0	8	112	121	233
PONTIKA KALEA	224	71	82	37	22	5	0	1	218	0	6	234	232	466
RESURRECCION M.AZKUE	282	58	97	57	48	13	1	2	276	0	6	340	364	704
SAGARDIBURU KALEA	34	2	7	5	14	4	2	0	34	0	0	66	53	119
SALK ETA SABIN KALEA	156	38	39	39	21	7	0	1	145	0	11	164	195	359
SAN MARKO GUNEA	50	7	13	12	4	1	0	1	38	1	11	66	65	131
SAN MARKO KALEA	389	88	144	74	56	9	4	2	377	0	12	423	482	905
SANTA KLARA KALEA	245	77	68	31	29	5	2	0	212	1	32	232	239	471
SANTA KLARA PLAZA	28	5	7	2	9	3	0	1	27	0	1	41	42	83
SANTA MARIA	57	24	13	5	3	0	2	0	47	0	10	52	37	89
SANTXOENEA KALEA	88	29	21	11	10	2	0	0	73	0	15	71	83	154
SEGUNDO ISPIZUA KALE	134	34	55	22	16	3	0	0	130	0	4	131	158	289
SORGINTXULO KALEA	829	211	267	151	107	29	11	8	784	0	45	916	978	1.894
TELLERIALDE PLAZA	40	6	7	11	12	3	0	0	39	0	1	56	60	116
TOMAS LOPEZ KALEA	146	51	49	23	16	2	1	1	143	0	3	140	165	305
TOURING ETORBIDEA	9	2	2	1	3	0	0	0	8	0	1	11	10	21
TULLE KALEA	96	16	29	15	28	5	0	0	93	0	3	117	139	256
TXIRRITA-MALEO KALEA	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
URANTZU KALEA	30	6	8	7	4	1	0	0	26	0	4	28	36	64
URBASA KALEA	16	3	5	4	2	2	0	0	16	0	0	22	21	43
URBIA PLAZA	16	0	0	5	0	0	0	0	5	10	1	21	6	27
URDABURU KALEA	266	66	81	46	44	9	6	2	254	0	12	297	340	637
UROLA KALEA	53	21	17	8	4	0	1	0	51	0	2	47	54	101
VICENTE ELIZEGI KALE	54	10	22	6	7	2	0	1	48	0	6	55	62	117
VICENTE ZAPIRAIN	18	1	6	3	6	2	0	0	18	0	0	31	25	56
XENPELAR KALEA	109	42	36	12	8	3	0	0	101	0	8	82	115	197
ZABALETA ANAIEN	27	6	12	4	3	0	1	0	26	0	1	28	32	60
ZAMALBIDE GUNEA	29	6	5	4	3	1	2	3	24	2	3	47	35	82
ZAMALBIDE KALEA	56	15	19	9	4	2	0	0	49	0	7	46	60	106
ZENTOLEN GUNEA	50	9	9	9	4	2	1	0	34	1	15	44	42	86
ZUBIAURRE KALEA	56	12	11	17	5	2	0	0	47	0	9	53	62	115
Total	17.565	4.757	5.278	3.120	2.636	496	168	98	16.553	23	989	19.149	20.455	39.604

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda.
 Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes



Etxebizitzaren egoera / Situación de la vivienda (31-XII-2003)

CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VACIA	HOMBRE	MUJER	TOTAL
AÑARBE KALEA	27	6	7	7	5	0	0	0	25	0	2	30	31	61
AGUSTINETAKO ETORBI.	61	7	19	13	11	6	1	0	57	1	3	81	93	174
AIAKO HARRIA KALEA	63	15	20	10	12	1	0	1	59	0	4	62	83	145
AITA DONOSTIA KALEA	195	12	59	48	57	6	3	2	187	1	7	286	293	579
AIZKORRI PLAZA	17	3	7	4	1	1	0	0	16	0	1	15	23	38
AIZPITARTE PASABIDEA	202	35	62	51	33	10	0	2	193	0	9	250	258	508
ALABERGA AUZOA	577	157	166	109	72	13	5	1	523	3	51	572	640	1.212
ALDAKONEA KALEA	58	9	16	15	9	3	2	0	54	0	4	72	77	149
ALDURA GUNEA	78	5	11	16	9	6	1	3	51	0	27	97	72	169
ALEXANDER FLEMING	53	9	17	10	12	1	0	0	49	0	4	62	64	126
ALFONSO XI.AREN KALE	77	19	20	16	8	3	0	0	66	0	11	71	83	154
AMASA KALEA	70	20	19	13	7	3	0	0	62	0	8	72	68	140
ANDONI KORTA KALEA	9	2	2	2	2	1	0	0	9	0	0	15	10	25
ARALAR PLAZA	69	5	17	21	16	1	0	0	60	0	9	87	84	171
ARDITURRI KALEA	220	34	61	60	41	9	2	0	207	0	13	285	272	557
ASKATASUNAREN MARTIR	23	4	2	9	6	1	0	0	22	0	1	30	34	64
ASTIGARRAGA KALEA	136	32	35	27	21	5	1	0	121	0	15	148	150	298
ATARIEDER KALEA	81	15	27	16	8	2	0	0	68	0	13	83	76	159
BASANOAGA KALEA	221	38	44	57	46	10	1	0	196	0	25	270	267	537
BEHEKO KALEA	46	16	15	4	2	1	0	0	38	0	8	30	41	71
BERAUN KALEA	481	48	112	143	117	28	5	4	457	0	24	693	678	1.371
BERSALLES KALEA	69	9	17	14	19	4	0	0	63	0	6	94	87	181
BIDASOA KALEA	104	26	25	26	14	3	1	0	95	0	9	112	119	231
BITERI KALEA	349	80	67	61	34	11	0	3	256	0	93	290	322	612
BITTOR IDIAZABAL	57	6	9	13	21	1	1	0	51	1	5	83	82	165
C.L. DON BOSCO	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
D.IBARRURI ZUMARDIA	25	8	7	8	2	0	0	0	25	0	0	24	30	54
DARIO REGOYOS KALEA	242	14	43	61	98	11	2	1	230	0	12	375	374	749
DIPUTAZIO PLAZA	58	10	25	8	9	0	0	0	52	0	6	55	65	120
DONOSTIA KALEA	419	113	120	80	57	6	5	1	382	0	37	421	467	888
ELIAS SALABERRIA	131	22	33	30	28	4	2	1	120	0	11	167	162	329
ELIZAKO KALEA	52	19	10	5	3	1	2	0	40	0	12	46	37	83
ERDIKO KALEA	64	18	15	9	4	0	0	0	46	0	18	47	44	91
ERNIO KALEA	70	11	20	20	15	1	2	0	69	0	1	100	88	188
ESNABIDE KALEA	19	1	1	6	4	6	0	0	18	0	1	33	34	67
FANDERIA ETORBIDEA	289	59	67	91	59	4	1	1	282	0	7	381	355	736
FERNANDEZ DE LANDA	31	13	3	3	6	0	0	0	25	0	6	22	30	52
FORU PLAZA	31	8	7	3	3	0	0	0	21	0	10	19	24	43



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VACIA	HOMBRE	MUJER	TOTAL
FRANCISCO GAZKUE	30	9	13	3	2	0	0	0	27	0	3	26	26	52
GABIERROTA PASEALEKU	25	2	8	6	8	0	0	0	24	1	0	53	105	158
GALTZARABORDA ETORB.	733	93	181	180	187	33	7	3	684	0	49	974	997	1.971
GAMON ZUMARDIA	39	6	6	5	2	1	1	0	21	0	18	26	26	52
GANBO PLAZA	63	15	17	13	12	2	0	0	59	0	4	74	72	146
GARCIA LORCA KALEA	18	2	6	4	2	0	0	0	14	0	4	18	16	34
GAZTAÑO AUZOA	270	73	82	47	21	7	1	0	231	0	39	243	260	503
GELTOKIKO KALEA	61	19	17	10	8	2	0	0	56	0	5	59	66	125
GOIKO KALEA	80	23	19	14	5	4	0	1	66	0	14	78	72	150
HERRIKO PLAZA	32	9	5	8	3	1	0	0	26	0	6	28	32	60
HOMBRADOS OÑATIBIA	58	3	21	13	15	3	0	0	55	0	3	84	75	159
HONDARRIBIA KALEA	119	19	45	33	13	4	0	1	115	0	4	139	148	287
IGANTZI KALEA	260	43	86	63	34	9	4	0	239	0	21	302	307	609
IKUTZA KORTSARIOAREN	64	5	19	13	19	5	1	0	62	0	2	100	89	189
IRUMUGARRIETA KALEA	15	1	7	5	2	0	0	0	15	0	0	20	18	38
IRUN KALEA	183	46	60	25	25	8	1	1	166	0	17	196	198	394
ISIDRO ANSORENA	99	17	19	29	25	5	2	0	97	0	2	137	142	279
IZTIETA PASEALEKUA	250	52	74	59	34	10	1	0	230	0	20	280	289	569
JAIZKIBEL KALEA	199	34	63	49	33	12	1	1	193	0	6	244	268	512
JESUS GURIDI KALEA	210	26	41	54	59	17	2	0	199	1	10	297	308	605
JOSE ERBITI KALEA	71	22	17	12	11	1	0	0	63	0	8	72	69	141
JOSE M. BARANDIARAN	18	2	2	4	8	1	0	0	17	0	1	24	31	55
JOSE M ^º USANDITZAGA	187	27	46	46	46	13	3	0	181	0	6	266	258	524
JUAN C. ARRIAGA	86	7	23	20	29	3	1	0	83	0	3	117	133	250
JUAN OLAZABAL KALEA	119	23	23	34	26	4	2	0	112	0	7	151	156	307
KALETXIKI	20	2	3	9	5	1	0	0	20	0	0	27	33	60
KAPITANENEA KALEA	89	27	20	7	7	2	1	0	64	0	25	66	66	132
KAPUTXINOGAÑA	51	5	16	5	13	2	1	0	42	0	9	55	65	120
KOLDO MITXELENA PLAZ	93	21	21	11	27	4	1	0	85	0	8	111	119	230
KRISTOBAL GAMON	97	29	28	17	13	2	2	1	92	0	5	95	123	218
LARRUNARRI KALEA	110	19	28	25	25	3	1	2	103	0	7	139	146	285
LARTZABAL AUZOA	88	28	25	13	12	1	1	0	80	0	8	85	91	176
LOPE ISASTI KALEA	99	24	30	22	14	1	1	0	92	0	7	100	117	217
LOUSADA KALEA	47	10	10	11	10	2	0	0	43	0	4	58	55	113
MADALEN KALEA	106	23	25	16	8	5	1	0	78	0	28	82	102	184
MANDOEGI KALEA	176	29	56	39	29	7	3	1	164	0	12	222	212	434
MARIA LEZO KALEA	299	83	63	72	49	7	0	0	274	0	25	315	341	656
MARKOLA ETORBIDEA	276	48	80	71	47	9	2	0	257	0	19	343	323	666
MARTIN ETXEBERRIA	193	38	50	45	37	8	1	1	180	2	11	244	234	478
MASTI-LOIDI KALEA	3	0	2	0	0	0	0	0	2	0	1	2	2	4
MAURICE RAVEL KALEA	176	19	44	47	43	11	1	1	166	0	10	249	242	491
MENDI LORE (CASA)	3	2	1	0	0	0	0	0	3	0	0	3	1	4
MIGEL ALDUNTZIN	244	52	69	58	37	6	0	0	222	0	22	256	286	542
MIGEL ZABALETA KALEA	179	25	47	32	33	9	1	1	148	0	31	204	202	406
MORRONGILLETIA KALEA	231	38	64	63	31	5	3	1	205	0	26	250	280	530
MURUMENDI KALEA	77	12	29	12	16	6	1	0	76	0	1	105	101	206
NAFARROA HIRIBIDEA	452	105	110	96	63	19	2	1	396	1	55	465	520	985



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VACIA	HOMBRE	MUJER	TOTAL
NORBERTO ALMANDOZ	71	7	10	22	25	2	1	0	67	0	4	98	111	209
OIARTZUN KALEA	279	66	83	62	31	7	3	0	252	0	27	305	290	595
OLIBET AUZOA	439	89	133	90	70	22	3	0	407	0	32	510	523	1.033
ORERETA KALEA	22	3	6	3	0	1	0	0	13	0	9	12	17	29
ORIA KALEA	15	2	4	5	2	1	1	0	15	0	0	24	20	44
PABLO IGLESIAS KALEA	134	26	35	28	25	1	2	0	117	0	17	145	152	297
PARKEKO KALEA	469	77	162	113	68	17	2	1	440	0	29	543	575	1.118
PASAIA KALEA	123	36	42	16	10	4	1	1	110	0	13	126	116	242
PESQUERAS, CASAS	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
PONTIKA KALEA	221	36	60	55	33	15	5	0	204	0	17	292	266	558
RESURRECCION M.AZKUE	209	30	53	56	43	6	0	0	188	0	21	259	247	506
SALK ETA SABIN KALEA	153	32	38	32	26	6	2	2	138	0	15	168	197	365
SAN MARKO GUNEA	51	8	7	9	8	5	0	0	37	1	13	64	50	114
SAN MARKO KALEA	399	52	110	108	93	15	4	1	383	0	16	546	528	1.074
SANTA KLARA KALEA	220	58	57	50	21	5	0	1	192	1	27	214	226	440
SANTA KLARA PLAZA	28	5	9	4	5	1	0	0	24	0	4	30	30	60
SANTA MARIA	57	12	11	8	3	1	1	2	38	0	19	45	50	95
SANTXOENEA KALEA	84	17	14	13	11	2	0	0	57	0	27	56	82	138
SEGUNDO ISPIZUA KALE	140	29	35	29	30	3	0	1	127	0	13	151	177	328
SORGINTXULO KALEA	849	150	226	212	134	25	8	1	756	0	93	973	981	1.954
TOMAS LOPEZ KALEA	147	28	38	36	20	5	1	0	128	0	19	158	165	323
TULLE KALEA	96	15	19	18	33	2	0	0	87	0	9	117	132	249
URANTZU KALEA	28	4	5	8	7	1	0	1	26	0	2	40	40	80
URBASA KALEA	16	2	6	2	3	0	0	0	13	0	3	15	17	32
URBIA PLAZA	16	2	2	2	1	0	0	0	7	0	9	9	7	16
URDABURU KALEA	262	40	80	62	40	12	2	2	238	0	24	311	321	632
UROLA KALEA	55	13	12	13	12	0	0	0	50	0	5	57	67	124
VICENTE ELIZEGI KALE	53	4	11	17	9	4	1	0	46	0	7	65	74	139
XENPELAR KALEA	116	30	30	24	14	2	0	0	100	0	16	108	120	228
ZABALETA ANAIEN	27	4	13	7	1	0	0	0	25	0	2	23	32	55
ZAMALBIDE GUNEA	28	4	7	1	4	3	1	4	24	2	2	45	64	109
ZAMALBIDE KALEA	54	20	8	9	7	3	0	0	47	0	7	47	59	106
ZENTOLEN GUNEA	71	16	9	11	7	2	3	1	49	1	21	66	70	136
ZUBIAURRE KALEA	54	7	14	13	6	1	0	0	41	0	13	51	52	103
Total	16.160	3.049	4.277	3.647	2.821	592	128	54	14.568	16	1.576	18.737	19.397	38.134

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda.
 Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes.

Cabe añadir en materia de vivienda que el Ayuntamiento cuenta con una normativa que autoriza en determinadas condiciones tanto la ocupación de locales en planta baja con el uso de vivienda, como la división de aquellas viviendas de gran tamaño. Ello ha dado lugar a alrededor de 400 viviendas en los últimos veinte años.

Ante este escenario a finales del año 2024 Erreterria ha sido el primer municipio guipuzcoano declarado como Zona Tensionada en materia de vivienda para los próximos tres años y se ha elaborado al respecto un plan específico de medidas.



I.3.2.4. La ocupación y la actividad económica

Históricamente, la localidad fue conocida desde finales del s. XV con el nombre de Renteria en clara relación al pago de tributos reales y municipales derivados del comercio marítimo que se realizaba en torno al puerto de Pasaia. La que fue hasta ese momento una ciudad-puerto y ciudad comercial sufrió un declive en la Edad Moderna, lo que supuso un ligero decaimiento en la actividad mercantil y portuaria al tiempo que se produjeron los primeros asentamientos manufactureros y el fortalecimiento del caserío. Durante los siglos XV-XVIII la construcción de navíos (Real Astillero de Basanoaga, Astillero de Ugarrice, Astillero del Arrabal de la Magdalena, Astillero de San Francisco o Capuchinos, Astilleros de los lugares llamados Ribera y Arrabal) caracterizó a la actividad manufacturera de esta villa, siendo de 1590 a 1730 uno de los principales centros productivos del País Vasco.

Erreteria estuvo también ligada al trabajo del hierro, como otras localidades guipuzcoanas, siendo testigo de ello varias ferrerías (Añarbe, creada por concesión real en 1592, Gabiola, Gabiriola, Suerrin...) entre las que destaca la denominada Renteriola, de propiedad municipal, que, asentaba en la margen del río Oiartzun desde 1450, aprovecha la fuerza del agua como energía para trabajar ese mineral. En 1769 se transforma en Fandería por el marqués de Irandia, primer centro de laminación de hierro en Gipuzkoa, pasando a molino de cereal en 1828 y a fábrica de harinas en 1884 (las instalaciones hidráulicas de Fandería estuvieron en servicio integradas en la fábrica de harina). A partir de 1955 este emplazamiento se dedicó a piensos hasta que en 1996 cesó toda actividad. Otros molinos fueron el de Bengoerrotia y el de Pekin que funcionó en el barrio de Pontika durante el siglo XVIII. Al tiempo de la edición del Diccionario de Madoz (1840) había muy poca actividad industrial en la villa: un molino harinero, un martinete, unas fraguas de clavetería y un lanchón para la conducción de la vena férrea.

A partir de mediados del s. XIX la actividad económica se dirigió especialmente hacia el desarrollo de la actividad industrial a la par que se dio un gran impulso al desarrollo de infraestructuras terrestres que atravesaron la villa y apoyaron ese despegue económico. Así, en 1845 se implanta en la localidad la primera fábrica con criterios capitalistas y seña de identidad de la localidad durante muchos años, La Sociedad de Tejidos de Lino (1845), con más de 500 empleos, y entre esa fecha y 1859 se instalaron las fábricas de Salvador Echeverría y Cía (1855); Sorondo Primos (1857) y Gamón Hermanos (1858); otra de curtidos, Saturio y Timoteo Arizmendi (1858), y otra de fundición de plomo, Real Cía. Asturiana (1859). En esta fase inicial del proceso de industrialización en esta localidad adquirió gran importancia la inversión local, con la venta de sus respectivas producciones al mercado nacional a excepción de la Compañía Asturiana que exportaba; la existencia de mano de obra excedentaria; la ubicación junto al puerto (materias primas que llegaban por mar) y la llegada del ferrocarril (1863) así como la localización próxima a la frontera (10 km de distancia). De 1845 a 1868 la industria local llegó a emplear a más de un millar de obreros, pero será a partir de la salida de la crisis de 1868 cuando la iniciativa local pierda protagonismo y se implanten, entre otras, la fábrica de galletas La Ibérica, Gran Manufactura Española de Bizcochos y Galletas de Lujo (1886), empresa de capital francés a cuyo frente estaba la familia Olibet. Hacia 1914 empleaba a 200 operarios, siendo una de las empresas más emblemáticas de esta localidad hasta su cierre en los años setenta. Es también digna de mención la fábrica de Galletas Pakers, ubicada hasta la posguerra en los terrenos que luego ocuparían los depósitos de Campsa (CLH S.A.) y desmantelados de ese emplazamiento en 2005 (actualmente terrenos de Altzate).





De finales del s.XIX a principios del s.XX pueden mencionarse, entre otras, la Compañía Henri Garnier que, instalada en 1892 en la Herrera (T.M. de Pasaia), construyó en 1899 unas instalaciones en la destilería anteriormente denominada La Margarita (T.M. de Erretera); Albayalde dedicada a pinturas (1894); la Fábrica Lanera de productos de lana (1899); Manufacturas del Yute de tejidos (1901); SA Mármoles de San Marcos (1902), Harinas de Molinao (1903), además de otras fábricas de achicoria, alpargatas, estampados de hierro, lámparas eléctricas, imprenta y litografías, etc., cabiendo significar la empresa Vasco-Belga que, tras iniciar en 1868 la fabricación de papel en esta localidad y tomar el nombre de la Papelera Vasco-Belga mediante escritura pública de agosto de 1890, será el núcleo inicial de lo que a partir de 1901 sería la Papelera Española S.A., actualmente Papresa. Esta última empresa se constituyó en Bilbao a partir de la propiedad de tres fábricas de las que una de ellas era la Vasco-Belga de Erretera, y su evolución histórica en el tiempo se recoge en el siguiente cuadro.

EVOLUCIÓN EN LA HISTORIA	
1868	La empresa VASCO-BELGA inicia la fabricación de papel en Erretera.
1901	Se constituye en Bilbao LA PAPELERA ESPAÑOLA S.A. con tres fábricas, siendo una de ellas la fábrica VASCO-BELGA de Erretera. En ese momento cuenta con dos máquinas de papel (MP1 y MP2) que utilizan como materia prima pasta mecánica procedente de los troncos de madera de pino.
1912	Se pone en funcionamiento una tercera máquina de papel (MP3) en la fábrica de Erretera, reemplazando así las máquinas anteriores.
1931	La asociación de Fabricantes de Papel Prensa pone en marcha en Erretera una nueva máquina de fabricación de papel (MP4) que pertenece a la PAPELERA DE OARSO.
1954	LA PAPELERA ESPAÑOLA absorbe a PAPELERA DE OARSO, disponiendo de ambas máquinas (MP3 y MP4).
1964	Entra en funcionamiento un generador de vapor que utiliza como combustible fueloil. Surge la Central Térmica propia.
1965	Se pone en marcha una nueva máquina de fabricación de papel (MP5).
1988-1990	Se procede a la reconversión industrial de la fábrica. Se invierte en mejoras de las máquinas de papel MP4 y MP5, fabricación de pasta y energía (se pone en marcha una nueva caldera generadora de vapor de combustibles fuel-corteza o gas natural-corteza).
1991	Entra en funcionamiento la Planta de Destintado DIP1, situada en el antiguo emplazamiento de las máquinas de papel MP1 y MP2. Su función es suministrar, exclusivamente a la máquina de papel MP5, pasta destintada a partir de papel reciclado.
1993	Creación de PAPRESA S.A., tras su segregación de LA PAPELERA ESPAÑOLA S.A. Comienza su actividad autónoma en octubre de 1993. Dispone de la planta de Pasta Mecánica y la planta de destintado DIP1, la Central Térmica y las máquinas de papel MP3, MP4 y MP5.
2002	Se reforma totalmente la MP4 y se construye la nueva planta de destintado DIP3.
2004	Se realiza la inversión más importante de la historia de PAPRESA, ya que se construyó una nueva máquina de papel (MP6), duplicando la capacidad de producción de la fábrica.
2005	Se realiza la modificación de la turbina de vapor para incrementar la producción de energía eléctrica de cogeneración.
2007	El Grupo Alfonso Gallardo procede a la compra de la totalidad de las acciones de PAPRESA.
2014	Adquisición de PAPRESA por el Grupo Inversor KKR.

Fuente/Iturria. Papresa.





Fuente/Iturria. Papresa.

El crecimiento industrial de Erreteria es tal que se le conoce con el nombre de la pequeña Manchester², destacándose incluso en el año 1903 una exposición de industrias locales a la que asistió la familia real. En este mismo año se contabilizaron un total de quince empresas que empleaban a un total de 1.168 trabajadores (además de la población infantil que no solía contabilizarse), además de pequeños talleres que trabajaban para aquellas.

Al inicio de la Primera Guerra Mundial las empresas contabilizadas ascendían a 29 y los habitantes de la villa superaban la cifra de los 5.500 habitantes, y en el año 1954, coincidiendo con la II exposición industrial, son 149 los establecimientos productivos que asistieron. De este periodo son, entre otras, el establecimiento fabril Electrotécnica Guillermo Niessen (1919), actualmente Niessen (grupo multinacional suizo ABB), ubicada en los terrenos de la marisma de Zubitxo hasta su traslado a mediados de la década de los setenta al Polígono Aranguren de Oiartzun; la empresa Gregorio Echeverría y Cía. Fábrica Euskaria (1924), dedicada a la fabricación de escarpas, ganchos, tuercas, tornillos, arandelas, etc. y posteriormente llamada Gecotor (Gregorio Echeverría y Cía. Tornillería); la Esmaltería Guipuzcoana -EGSA- (1925) que se dedicó a la fabricación de baterías de cocinas, menaje, etc.; y la empresa Víctorio Luzuriaga S.A. (1945) ubicada en los terrenos y edificios de calle Santa Clara nº 46 en los que se hallaba desde los años 20 la empresa de fundición de acero de José Orueta.

La fábrica de V. Luzuriaga, visualizada en las siguientes imágenes, se especializó en los tratamientos térmicos y desbarbado de las piezas de pequeña dimensión, fundamentalmente de automoción, fundidas en la factoría de Pasai Antxo, y generó problemas medioambientales en este entorno eminentemente urbano (ruidos, emisión de polvo contaminante a la atmósfera...) hasta el cese definitivo de su actividad en 1983 como paso previo al Plan de Reconversión puesto en marcha en 1984. Esta empresa, igual que otras como Papelera Española, tuvo su cooperativa de consumo para sus trabajadores, la denominada de Molinao.

²La pequeña Manchester. Origen y consolidación de un núcleo industrial guipuzcoano. Erreteria (1845-1905), de Miguel Angel Barcenilla, editado por Diputación Foral de Gipuzkoa.





Iturria. Javier Recuerda Reina.

Durante los años del gran desarrollo económico de los 50, 60 y 70 la gran mayoría de las empresas más emblemáticas y referidas continúan en su proceso de crecimiento y expansión, cabiendo resaltar de este periodo la Panificadora Lekuona (1963) ubicada en el barrio de Olibet por retraerse sus orígenes al pequeño negocio familiar de panadería (obrador con un horno de leña) que abrieron en 1858 B. Etxeberria y L. Lekuona en la calle Medio 6, tal como señalan A. Fernández y L. Maceira en la monografía "Galleteras y más: desde las vivencias hacia la historia. Huellas de las mujeres en el proceso de industrialización de Erreteria (siglos XIX-XX)". El cierre de esta empresa ha llevado a plantearse la reutilización de su edificio como un equipamiento cultural para la villa.



Panificadora Lekuona

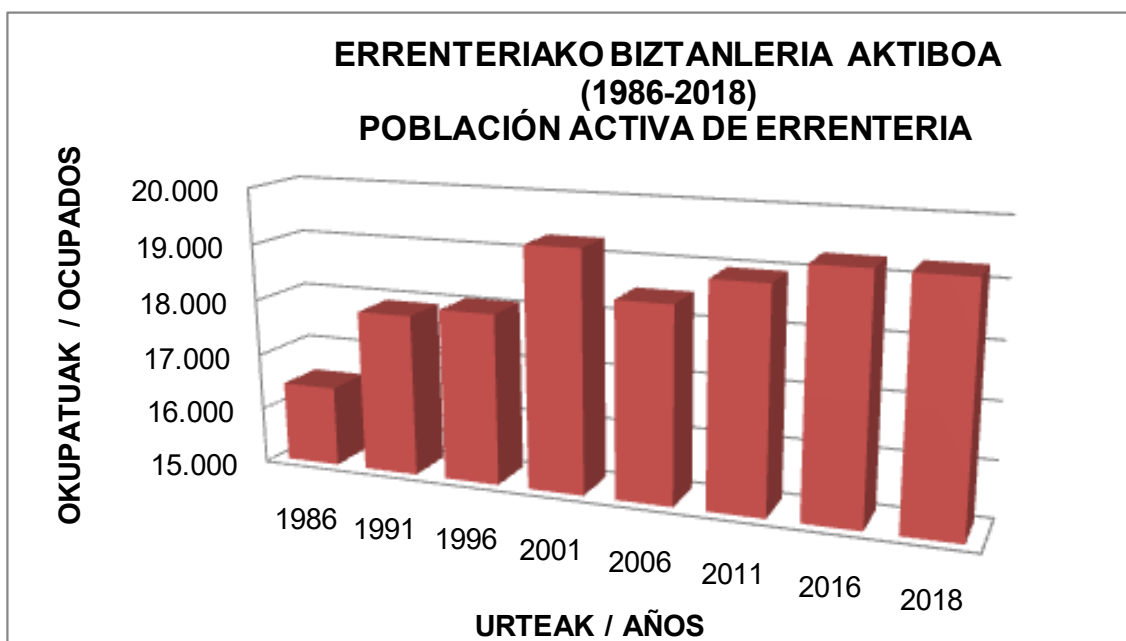


La crisis de finales de los setenta-década de los ochenta azotó duramente al tejido industrial de esta localidad con el cierre de buena parte de las grandes y medianas empresas implantadas desde hacía años y el consiguiente incremento del paro, en un contexto general de crisis económica que afectó a todos los sectores de la sociedad, junto a la aparición de vacíos urbanísticos y de necesidad de respuesta a los problemas urbanísticos de falta de equipamientos, de espacios libres... e incluso de mejora de la calidad ambiental.



Según la Estadística Municipal de Población Activa (EMPA) del Eustat, en 2018 la población activa de Erreteria ascendía a 19.251 personas, cifra que ha aumentado a lo largo de los últimos treinta años anteriores en más de 2.800 personas.

Los incrementos más importantes se produjeron en los quinquenios 1986-91 y 1996-2001, si bien la cifra de activos a comienzos del siglo XXI es prácticamente la misma que en la actualidad, aunque no se ha registrado una evolución continuada alcista ya que en el quinquenio 2001-06 se perdieron más de 800 activos.



Iturria. Eustat. Biztanleriaren Zentzuak eta Biztanleen Udal Erroldak (1986-2016) eta. Biztanleria Aktiboaren Udal estatistika (2018). Geuk egina.

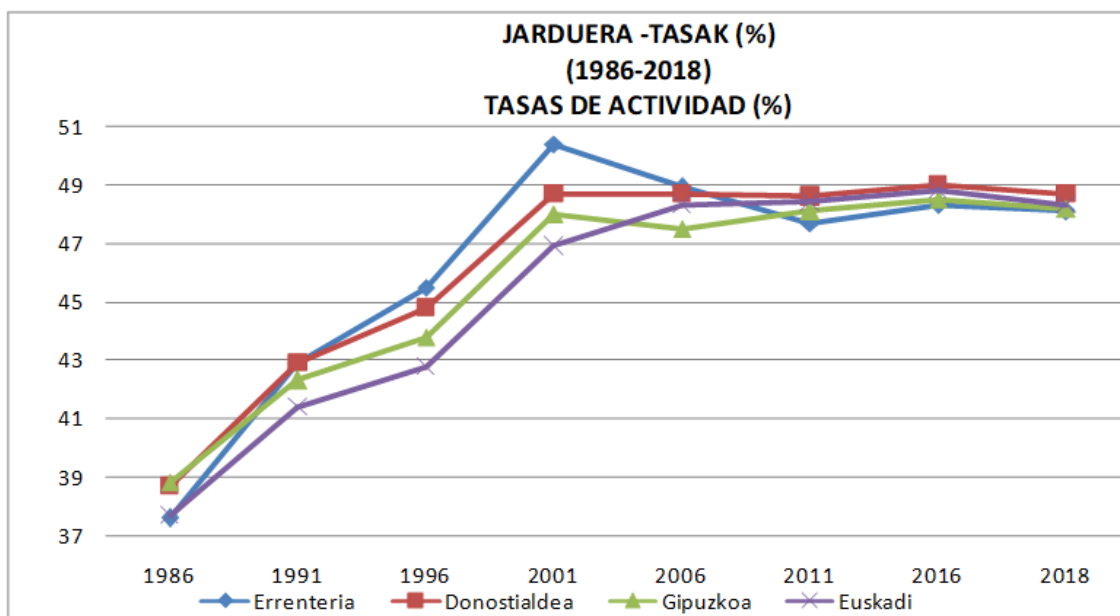
Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (2018). Elaboración propia

Sin embargo, es la tasa de actividad, aquella que relaciona el número de activos con la población de 16 y más años, el indicador clave a considerar en el largo plazo de cara al desarrollo económico de un territorio.

En este sentido Erreteria habría registrado un incremento de casi diez puntos al pasar del 37,6% de 1986 al 48,3% de 2016 como consecuencia, entre otros motivos, de la mayor incorporación al mundo laboral de la mujer y de la población del "baby boom" de los 50-70 del pasado siglo. Eso sí, en un análisis de la serie histórica el valor más alto se habría registrado en el año 2001 con una tasa del 50,4%, momento a partir del cual este indicador del mercado laboral caería 2,7 puntos hasta el 47,7% de 2011, para volver a subir 0,6 puntos en 2016 (la llegada de inmigrantes extranjeros habría contribuido a ello) y descender ligeramente en 2018.



Esta evolución y su comparación con la de otros territorios a los que pertenece la localidad en estudio se aprecia en el siguiente gráfico.



Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak (1986-2016). Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE) (2018). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (EMPA) (2018). Elaboración propia.

De cara a futuro no se estima una evolución al alza de la tasa de actividad de la localidad por la propia estructura poblacional, cada vez más envejecida, al estimarse un incremento de la población inactiva (la población del "baby boom" está llegando ya a la edad de la jubilación), y por unas previsiones de crecimiento poblacional limitadas, en el mejor de los casos. El papel de la inmigración se vislumbra como protagonista para que estas cifras puedan cambiar, tal como viene sucediendo en los últimos años.

En cuanto a la distribución por sexo, las diferencias son manifiestas, los hombres detentan las tasas más altas, aunque la mayor incorporación de la mujer al mundo laboral a lo largo de las últimas décadas ha repercutido favorablemente en la tasa de actividad de la mujer. Así, de una diferencia de 31,5 puntos en 1986 se pasa a los casi 7 puntos en 2016, tal como se visualiza seguidamente, dando lugar a una dinámica que se considera positiva.

JARDUERA-TASAK (1986-2016)
TASAS DE ACTIVIDAD (%)

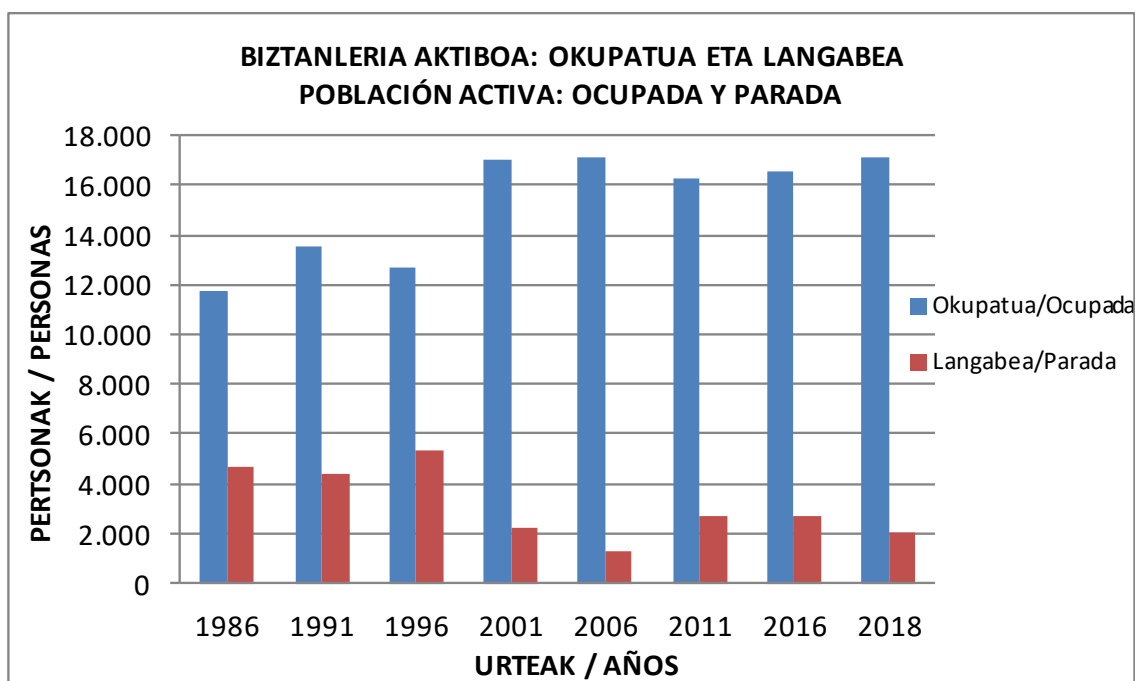
	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Hombres	53,4	56,9	58,9	61,6	57,1	52,7	51,8
Mujeres	21,9	29,3	32,5	39,7	41,0	43,1	44,9
Total	37,6	42,9	45,5	50,4	48,9	47,7	48,3

Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak (1986-2016).

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016).



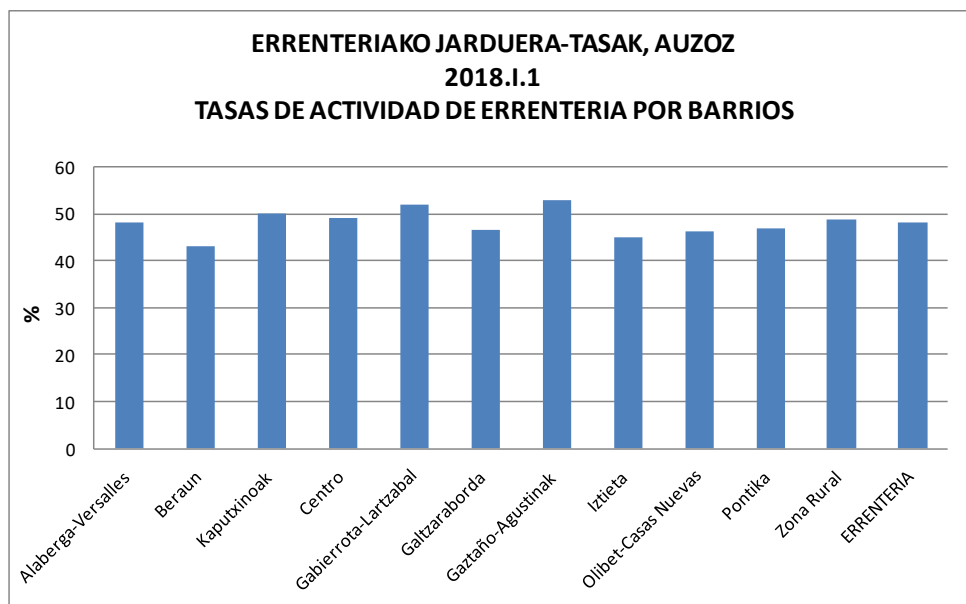
Dentro de la población activa de Erreteria el número de personas ocupadas ha ido aumentando desde las casi 11.800 personas de mediados de los ochenta hasta los cerca de 17.200 en 2018, y en la evolución en el periodo 2016-18 la incidencia del descenso del paro ha tenido su protagonismo, tal como se refleja en el siguiente gráfico.



Iturria. Eustat. Biztanleriaren Zentzuak eta Biztanleen Udal Erroldak (1986-2016). Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (2018). Geuk egina
Fuente. EUSTAT. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (2018). Elaboración propia.

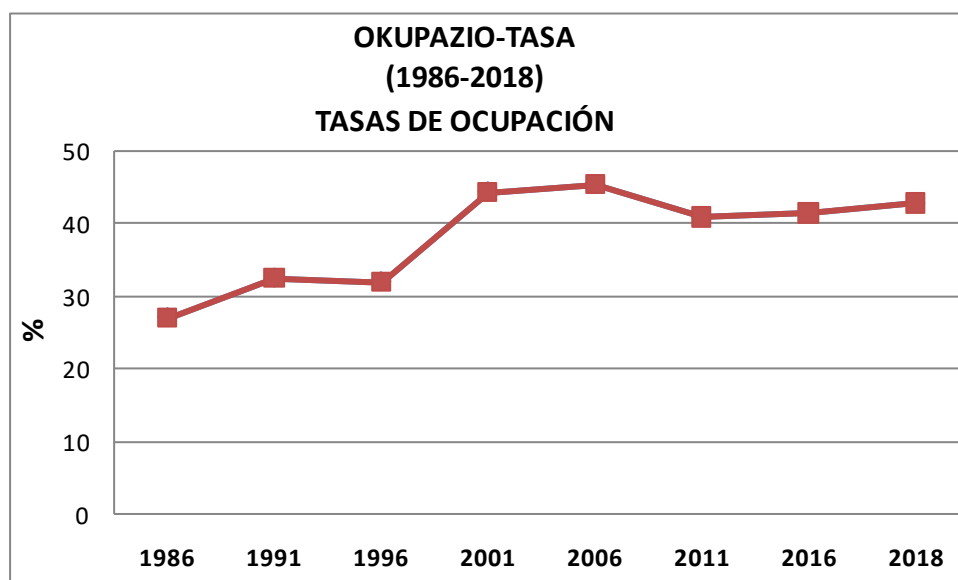
Así, la tasa de actividad de la localidad resulta del 48,1%, porcentaje por debajo de las de Donostialdea, Euskadi y Gipuzkoa en 0,6; 0,2 y 0,1 puntos respectivamente, y el análisis por barrios denota que algunos de ellos como Beraun (43,1%), Iztieta (45%), Olibet-Casas Nuevas (46,3%), Galtzaraborda (46,6%) y Pontika (46,9%) no alcanzan esa cifra a causa del mayor peso que detenta en sus respectivas poblaciones las personas inactivas e incluso aquellas desempleadas.

En el otro extremo estarían los barrios de Gaztaño-Agustinak, Gabierrota-Lartzabal y Kaputxinoak con porcentajes ligeramente superiores a la media de Erreteria en 4,8; 3,9 y 2 puntos respectivamente, tal como se aprecia en el siguiente gráfico.



Iturria. Eustat. Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE). Geuk egina.
Fuente. Eustat. Estadística Municipal de Población Activa (EMPA). Elaboración propia.

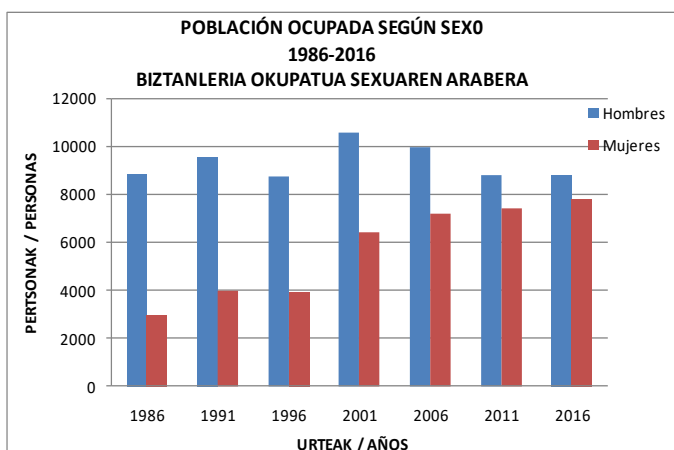
A lo largo de los últimos treinta años la tasa de ocupación de Errenteria ha aumentado en casi 16 puntos, del 27% de 1986 al 42,9% de 2018, alcanzando el valor más alto en el año 2006 con el 45,5% de la población. A partir de ese momento esta tasa desciende como consecuencia de la crisis de 2008 para registrar en los años más recientes un ligero incremento, tal como se visualiza en el siguiente gráfico.



Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak (1986-2016). Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE) (2018). Geuk egina.
Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (EMPA) (2018). Elaboración propia.



Con respecto a la ocupación por sexo, ya se ha indicado el importante incremento de la ocupación de la mujer en la localidad desde mediados de los ochenta como consecuencia de su inserción en el mundo laboral, hecho que no sucede con la población masculina donde los años que coinciden con crisis económicas registran incluso una recesión de su ocupación en números absolutos. La diferencia en la ocupación es cada vez más pequeña entre ambos sexos: mientras en 1986 había 8.844 hombres ocupados frente a 2.951 mujeres, treinta años más tarde las cifras son 8.807 hombres y 7.775 mujeres lo que refleja que la ocupación masculina se mantiene ante unos datos de la ocupación femenina que se han multiplicado por 2,6.



Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak. Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes. Elaboración propia.

Según la EMPA las tasas de ocupación o empleo de 2010 a 2018 han caído para el caso de los hombres (del 58,1% al 55,1%), mientras que para las mujeres han seguido incrementándose (del 44,9% al 46,4%) aunque ya a un ritmo más suave que a comienzos del presente siglo. Su comparación con otros ámbitos supramunicipales refleja que el nivel de ocupación de la mujer errenteriana es ligeramente inferior al de su comarca y territorio histórico.

OKUPAZIO-TASAK / TASAS DE OCUPACIÓN (%)

		2010	2015	2018
EUSKADI	Hombres	56,3	52,8	54,6
	Mujeres	44,3	44,9	45,9
	Total	47,7	49,4	48,3
GIPUZKOA	Hombres	56,3	54,0	56,0
	Mujeres	44,3	46,0	47,3
	Total	47,9	49,1	48,2
DONOSTIALDEA	Hombres	57,2	53,7	55,4
	Mujeres	46,0	46,7	47,9
	Total	48,2	49,7	48,7
ERRETERIA	Hombres	58,1	52,2	55,1
	Mujeres	44,9	44,7	46,4
	Total	48,2	48,6	48,1

Iturria. Eustat. Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE). Geuk egina.

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Población Activa (EMPA). Elaboración propia.

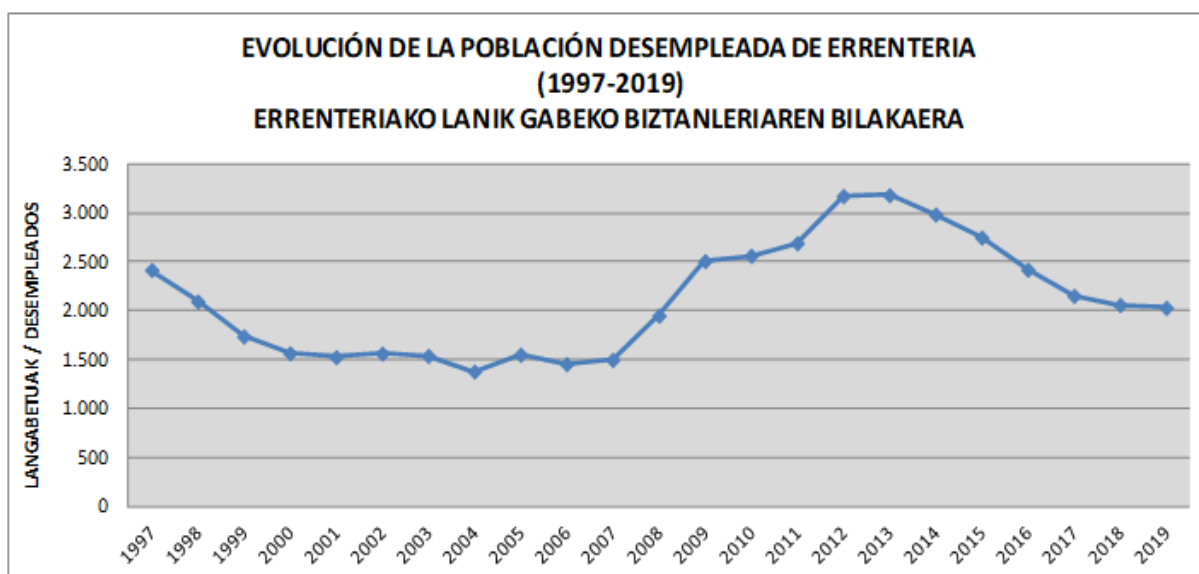


En relación con la población parada se acompañan los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE, antiguo INEM), sin perjuicio de su total fiabilidad.

Tras dejar atrás los efectos de la crisis de 1993 y, anteriormente, en la década de los ochenta, de las consecuencias de los procesos de cierre, reconversión y reestructuración industrial de empresas emblemáticas de todo este entorno de la bahía de Pasaia donde se registraron los mayores niveles de paro de Erretería de los últimos treinta años (2.775 parados en 1983, 3.781 personas en 1990 y 3.759 en 1994), la cifra de paro comienza a bajar hasta alcanzar un mínimo de 1.499 personas en el año 2007.

A partir de aquí, y bajo los efectos ya de la crisis de 2008, la población desempleada aumenta pasando de los 1.951 desempleados de 2008 a los 3.181 de 2013.

La situación, según los datos de Lanbide, comienza a mejorar a partir de 2013 hasta llegar a superar ligeramente los 2.000 parados en marzo de 2019 (los datos de noviembre de 2019 reflejan una nueva bajada con una inscripción en el SEPE de 1.896 parados).



Iturria. Sepe (1997-2004, 4. hiruhilabete) eta Lanbide (2005-2018, 4. hiruhilabete, eta 2019ko datua martxokoa da). Geuk egina.

Fuente. Sepe (1997-2004, 4º trimestre) y Lanbide (2005-2018, 4º trimestre, y el dato de 2019 es de marzo). Elaboración propia.

Según el reciente estudio elaborado por Ikertalde para el Ayuntamiento, el paro se sitúa en la actualidad en torno al 8,7%.



Los datos oficiales de esta localidad utilizados en relación con la ocupación se refieren al año 2016, año del último Censo de Población y Vivienda, observándose que casi el 75% de sus habitantes se ocupa en el sector terciario (por encima en casi 1 punto y 4,2 puntos a lo que representan en Euskadi y Gipuzkoa respectivamente), si bien algo alejado del 79,1% de Donostialdea. Los datos de la EMPA de 2018 confirman e incluso refuerzan la ocupación en este sector, y en el caso particular de Erretería ya alcanza a tres de cada cuatro ocupados.

El sector servicios, ligado a ese proceso de terciarización que ha caracterizado a las economías desarrolladas en las últimas décadas, ha reforzado su presencia en el período de 1986-2018 (del 47,9% al 75%), igual que en el resto de los ámbitos territoriales supramunicipales a los que pertenece, pero con un incremento relativo mayor que el de ellos (27,1 puntos frente a 20,6, 23,6 y 25 puntos de Donostialdea, Gipuzkoa y Euskadi respectivamente).

Esta evolución es entendible si se observan los datos de mediados de los ochenta donde la imagen de Erretería era la de un territorio eminentemente industrial (más de los 2/5 de su población trabajaba en el sector secundario), y el comportamiento negativo que este sector ha tenido en los últimos años en relación con el empleo en la localidad, Oiarsoaldea y Donostialdea.

**ERRETERIAKO BIZTANLERIA AKTIBO OKUPATUA
(1986-2018)**

POBLACIÓN ACTIVA OCUPADA DE ERRETERIA

	Nekazal / Agrario		Industria		Eraikuntza / Construcción		Zerbitzuak / Servicios		GUZTIRA / TOTAL	
	Kop / N°	%	Kop / N°	%	Kop / N°	%	Kop / N°	%	Kop / N°	%
1986	268	2,3	4.935	41,8	943	8,0	5.649	47,9	11.795	100
1996	171	1,4	3.919	30,9	1.258	9,9	7.329	57,8	12.677	100
2006	110	0,6	3.828	22,3	2.049	12,0	11.179	65,1	17.166	100
2016	63	0,4	2.934	17,7	1.173	7,1	12.412	74,8	16.582	100
2018	61	0,4	2.991	17,4	1.239	7,2	12.877	75,0	17.168	100

Iturria. Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsoak (1986-2016) eta BAUE (2018). Geuk egina.
Fuente. Eustat. Censos de Población y Viviendas (1986-2016) y EMPA (2018). Elaboración propia

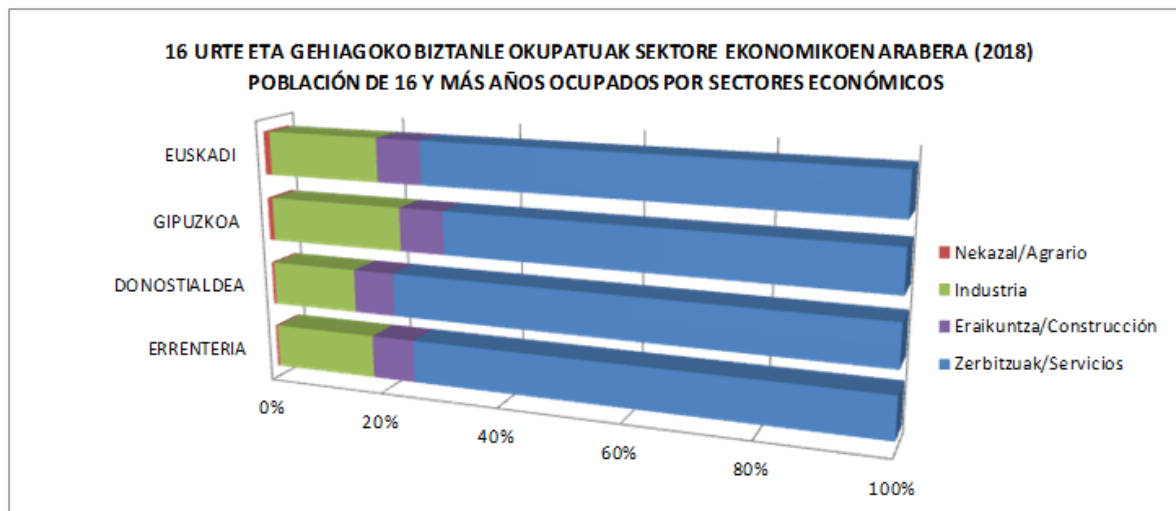
El cuadro precedente evidencia la caída, tanto en cifras absolutas como relativas, de la ocupación en el sector industrial de la población residente en Erretería: de casi el 42% de los ocupados en 1986 (en Gipuzkoa el 40,2%) a poco más del 17% en 2018 (en Gipuzkoa el 23%). El descenso a nivel porcentual ha sido progresivo durante estos años, si bien de 1986 a 1996 es cuando se ha registrado la mayor pérdida (casi once puntos).

En número absolutos es de significar las pérdidas de ocupación de 1986 a 1996 con una cifra que supera ligeramente el millar de personas, mientras el número de ocupados en la localidad se incrementa en más de 880 personas, y de 2006 a 2016 con casi 900 personas menos empleadas cae también la cifra de ocupados en casi 590 personas.

Es de significar la pérdida de casi un millar de ocupados en el sector industrial en el quinquenio 2006-11, efecto de la crisis de 2008, y sin embargo en los últimos años (2011-18) hay un ligero repunte de la ocupación en el secundario.

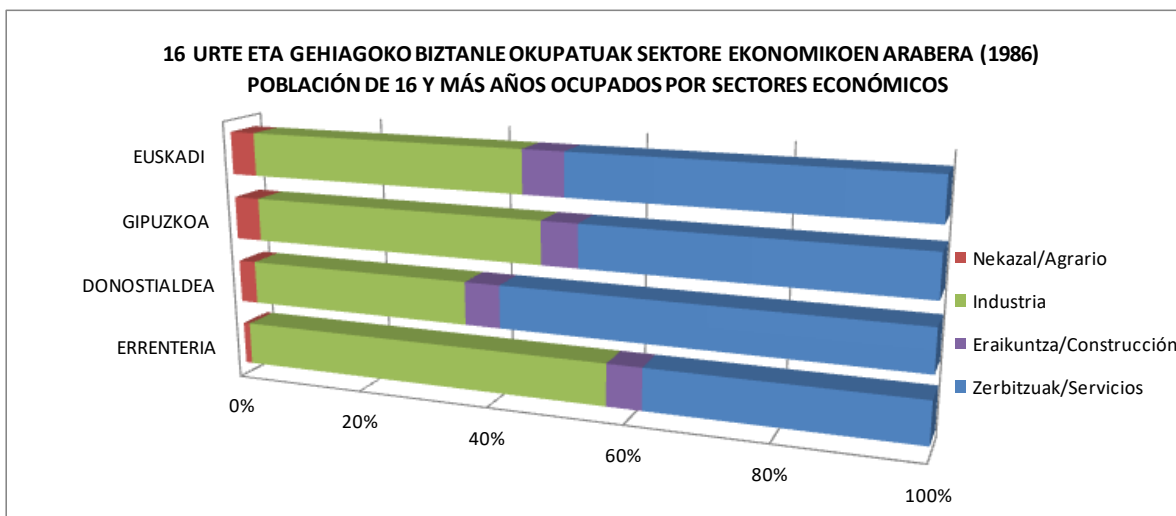


Estos porcentajes denotan que Erreteria ha perdido el carácter industrial que le caracterizó durante muchos años, teniendo hoy incluso una ocupación menor que lo que este sector tiene en el conjunto de Gipuzkoa (casi siete puntos menos frente a mediados de los ochenta que estaba por encima en dos puntos).



Iturria. Eustat. BAUE. Geuk egina.

Fuente. Eustat. EMPA. Elaboración propia



Iturria. Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsoa. Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censo de Población y Viviendas. Elaboración propia

El sector terciario, por el contrario, es el único sector que registra incrementos en esta localidad, tanto porcentuales (del 47,9% de 1986 se pasa al 75% de 2018) como absolutos (de 5.649 ocupados a 12.877), no llegando a perder ocupación por efectos de la crisis. En cierta manera la pérdida de ocupación en el secundario se habría trasladado al terciario, siendo el sector más dinámico de las últimas décadas.



Este proceso de terciarización también se ha producido en otros ámbitos territoriales supramunicipales a los que pertenece el municipio, si bien sólo Donostialdea (79,3% en 2018, según la EMPA) tiene mayor ocupación en los servicios que Erreteria (75% en 2018, según la EMPA en el mismo año).

La ocupación en el sector de la construcción ha ido aumentando de 1986 a 2006 (prácticamente se ha duplicado el número de ocupados, de casi el millar de personas (8%) a algo más de los dos mil (12%), momento a partir del cual va cayendo hasta alcanzar cerca de las 1.175 en 2016.

Los efectos de la crisis de 2008 se manifiestan en la caída de la ocupación, del 12% de 2006 al 7,1% de 2016, si bien los datos del periodo 2016-18 reflejan un ligero incremento de la ocupación en este sector, tanto en número absolutos como relativos (0,1 puntos).

El sector primario es, de todos los sectores, el que menos protagonismo registra en la localidad al dar empleo al 0,4% de los ocupados, porcentaje que ha ido progresivamente descendiendo desde hace muchas décadas (éxodo rural propiciado por la industrialización desde 1950). Esta baja ocupación es también pequeña en el resto de los ámbitos supramunicipales a los que pertenece, estando algo más cerca del 0,5% de la ocupación de Donostialdea que del 1,1% de Euskadi. Los bajos porcentajes ocupacionales de este sector evidencian su escasa entidad en términos económicos, que no sociales, territoriales y alimentarios.

Se incluye en este sector primario el subsector forestal, siendo significativa la superficie del municipio destinada a bosques.

Si a lo largo preferentemente de los años cincuenta, sesenta y setenta del pasado siglo se produjo un trasvase de población del sector primario al sector industrial motivado por una época de gran crecimiento económico donde el sector industrial creó muchos empleos, a partir de la década de los ochenta-noventa del siglo XX y primera década del XXI es el terciario el que irrumpe con fuerza, dejando atrás a ese sector industrial que hasta ahora ha sido el gran protagonista e iniciándose lo que se conoce como el proceso de terciarización de la economía.

A pesar de ello, el municipio actual de Erreteria es una localidad que mantiene su impronta industrial pues los datos de empleo y ocupación así lo siguen corroborando.

Procede, sin embargo, destacar que, según los datos del Directorio de Actividades Económicas (DIRAE) del año 2018, una parte importante de los activos ocupados de esta localidad trabajaría en otro municipio ya que el saldo resultante entre los activos ocupados y el empleo generado en la localidad -empleo endógeno- es negativo.

Ello se debe en buena parte a dos motivos, a la integración del municipio en un área metropolitana y al traslado de muy diversas empresas que han salido del área urbana central de Erreteria a otros municipios como, por ejemplo, el vecino Oiartzun.



El número de establecimientos ubicados en Erreteria a la fecha de la realización del correspondiente estudio es de 2.637, y contaban con 8.532 personas empleadas, de lo que resulta una media de 3,60 personas/establecimiento, por debajo de la de Donostialdea (4,9 personas/establecimiento) y Gipuzkoa (5 personas/establecimiento).

El tamaño de los establecimientos es muy pequeño, observándose que esta media se ha incrementado a principios del siglo XXI.

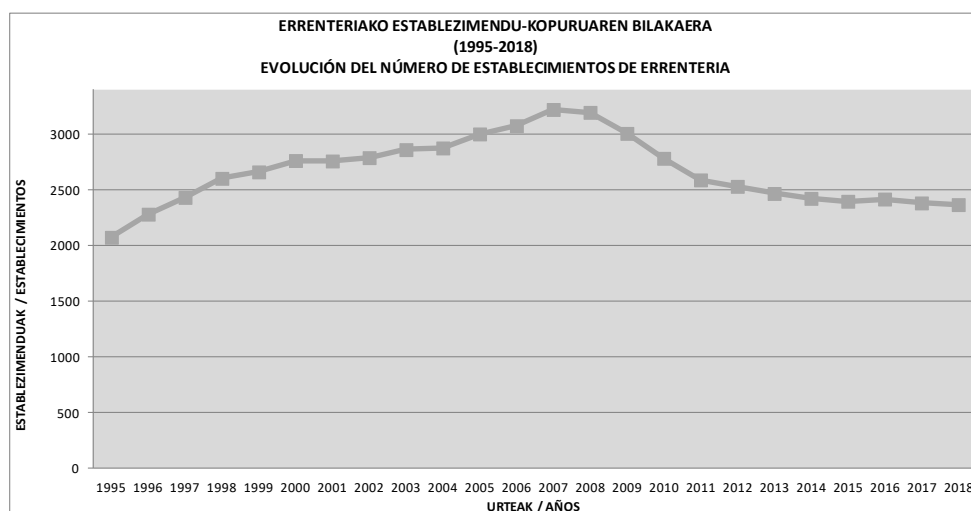
**ERRETERIAKO ESTABLEZIMENTUEN TAMAINUA.
TAMAÑO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ERRETERIA.**

URTEAK / AÑOS	1995	1999	2003	2007	2011	2015	2018
PERTSONAK-ESTABLEZIMENDUA PERSONAS-ESTABLECIMIENTO	/ 2,76	2,53	2,81	2,78	3,17	3,38	3,6

Iturria. Eustat. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

El número de establecimientos ha fluctuado de 1995 a 2018, acorde a las diferentes coyunturas económicas del periodo, siendo de destacar tanto el incremento continuado hasta el año 2007 (se duplica la cifra al pasar de 2073 a 3.222 establecimientos), como la caída iniciada a partir de ese año como consecuencia de la crisis económica. El mayor número de establecimientos del periodo se registra en 2007-08 (3.222 y 3.196 establecimientos respectivamente) y los datos de 2018 rondan las cifras de los años 1996-97, tal como se visualiza en siguiente gráfico. El tejido empresarial de esta localidad se ha visto afectado seriamente por la crisis económica de 2008, lo que se ha traducido en la desaparición de muchas empresas.



Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

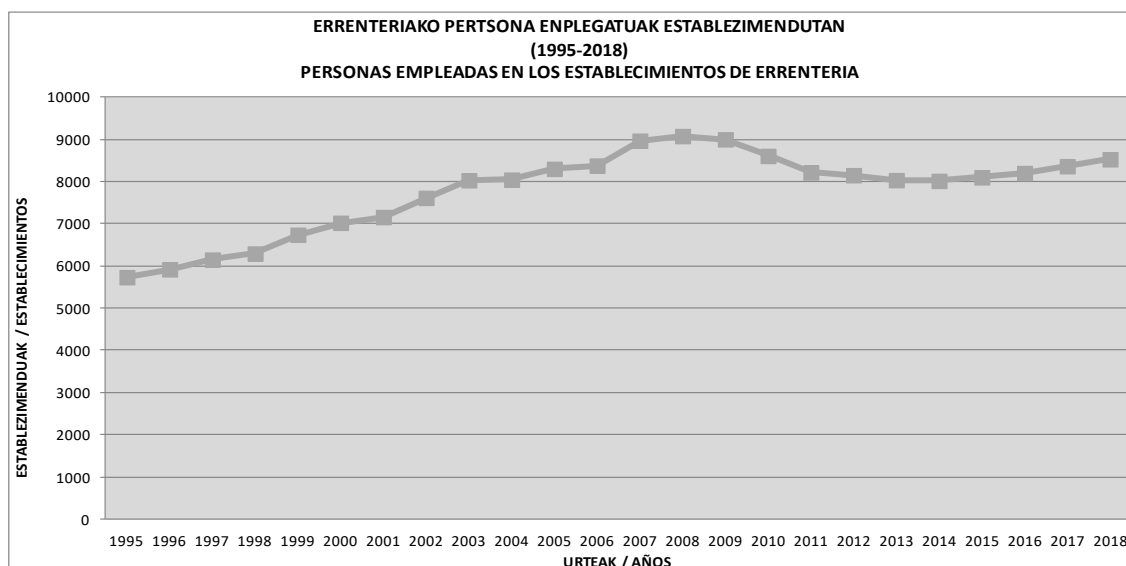


Prácticamente todas las actividades económicas han experimentado el impacto de la crisis de 2008 salvo aquellas relacionadas con la administración pública, la educación y la sanidad.

Según los datos del DIRAE del Eustat, son las actividades ligadas a la construcción, el comercio, el transporte, la hostelería y los servicios inmobiliarios las que habrían registrado el mayor número de cierres de establecimientos.

En lo que respecta al empleo, la evolución ha sido positiva al pasar de las 5.736 personas empleadas en 1995 a las 8.532 en 2018, si bien las cifras más altas alcanzadas antes de la crisis y próximas a los 9.100 empleos en 2008 no vuelven a registrarse (12% del empleo se habría perdido).

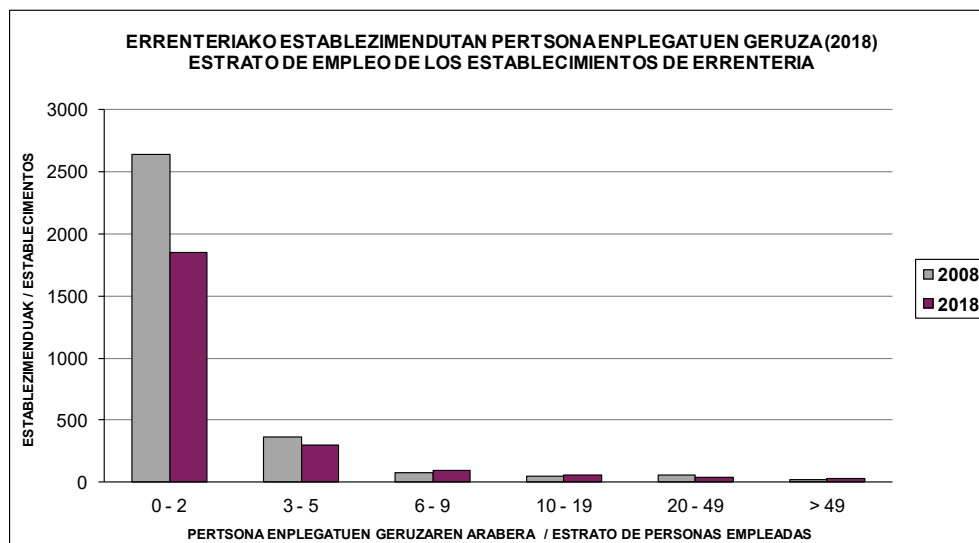
Eso sí, la fuente del Eustat confirma que hay una recuperación del empleo en los establecimientos de esta localidad a partir de 2015 (de 8.104 empleos se pasa a 8.532 en 2018).



Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.
Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

En cuanto al tamaño de los establecimientos, un 78% tienen menos de 2 empleos (en 2018 era casi el 83%) y el 1,1% más de 50 empleos (en 2018 era el 0,5%).

La atomización del empleo en torno a las denominadas microempresas, empresas de menos de 10 trabajadores, es una realidad ya que éstas representan casi el 95% de los establecimientos de Erreteria (en 2018 eran el 96%).

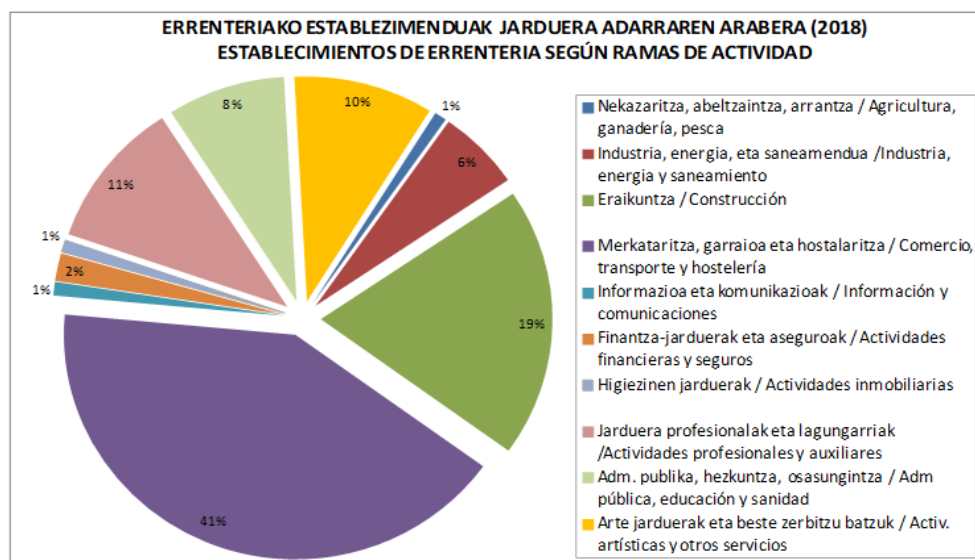


Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

Del total de los establecimientos de Erreterria, un 73,9% corresponden al sector de los servicios, un 19,4% a la construcción, y sólo un 5,8% son empresas industriales (en Donostialdea suponen el 5,4% y en Gipuzkoa el 7,7%) cuando en 2003 suponían el 6,2% (en Donostialdea era el 7,1% y en Gipuzkoa el 9,7%).

La distribución por ramas de actividad muestra que las actividades relacionadas con el comercio, el transporte y la hostelería son las que detentan el mayor número de establecimientos (982 establecimientos), seguidas de la construcción (459 establecimientos), las actividades profesionales y auxiliares (252 establecimientos) y las de la administración pública, educación y sanidad (195 empresas).



Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

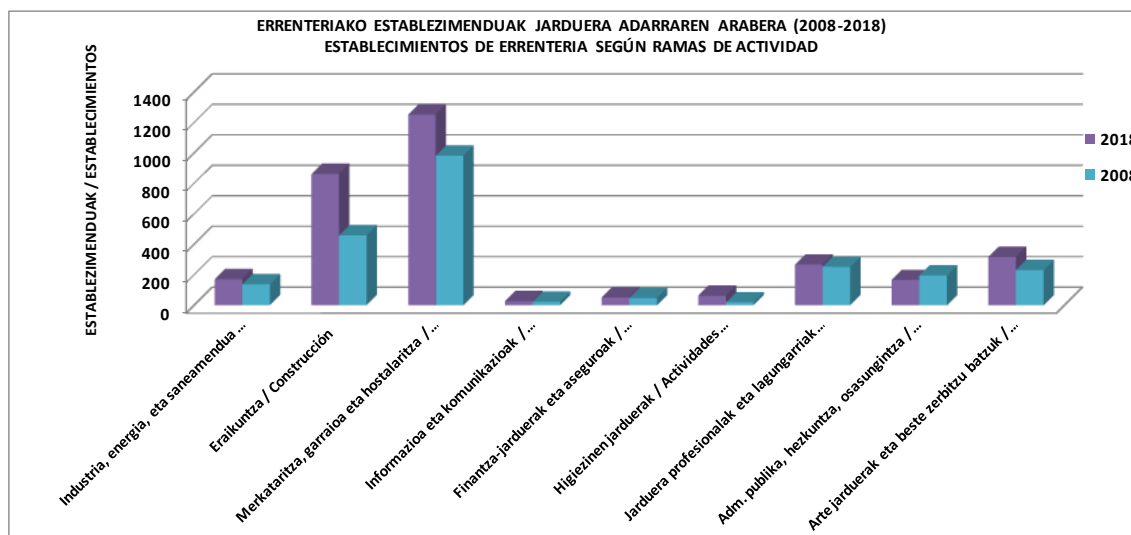
Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia



Respecto a 2008, y a excepción del sector primario del que se desconoce el dato de ese año, todas las ramas de actividad han visto reducir su número de establecimientos salvo las de la administración pública, educación y sanidad. Es de destacar la pérdida de más de los 2/3 de los establecimientos relacionados con las actividades inmobiliarias y, en números absolutos, la de los establecimientos de construcción (casi la mitad) seguidos de los del comercio, transporte y hostelería (cerca del 22%).

Erreteria cuenta con un Plan Especial de Revitalización Comercial de Erreteria (PERCO), elaborado el año 2017, en el que se diagnostica la situación del comercio y se proponen soluciones y líneas de intervención que habrán de considerarse con ocasión del proceso de elaboración del PGOU.

Cuenta también con estudios realizados en particular en el casco histórico en relación con la situación de los locales vacíos y de su eventual disponibilidad a los efectos de su eventual activación.



Iturria. EUSTAT. Jardura Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

Por todo ello, a comienzos del siglo XXI la actividad económica del municipio se basa en los servicios y, en menor medida, en la industria, siendo limitado el papel del sector agropecuario y forestal, aunque estos usos ocupen una parte muy importante del término municipal. La actividad comercial ha estado también muy ligada a esta villa desde hace tiempo con abundante pequeño comercio, un mercado de abastos (anteriormente en el edificio Merkatuzar y en la actualidad en el Centro Comercial Niessen), además de las celebraciones de diferentes ferias. Es principalmente un comercio de carácter familiar, local, pequeño y diversificado para cubrir las necesidades de su población y localidades cercanas, si bien en sus proximidades se encuentran dos hipermercados cuya influencia y afección sobre el comercio de esta localidad ha sido importante desde el momento de sus respectivos emplazamientos.



El tejido empresarial, caracterizado por una fuerte atomización y un gran número de pequeñas empresas, se vio seriamente afectado por la crisis económica de los ochenta y, posteriormente, por la de 2008, y las empresas actualmente implantadas son, en gran parte, un tipo de establecimientos diferentes donde la calidad y el diseño detentan un papel determinante, una industria que incorpora servicios, nuevos conceptos económicos, nuevas actividades y nuevas formas de gestión de cara a abordar el proceso de globalización de la economía. Estas empresas presentan, poco a poco, una mayor presencia de I+D y tienen unas necesidades comunes en relación con el acceso a las tecnologías, la prospección de nuevos mercados, la innovación y la cultura de la cooperación y alianzas (Torrekua, Artisau Auzoa...).

La industria actual está más diversificada que la de hace décadas y ha perdido, como sector económico, gran parte del dinamismo que tuvo en un pasado. Son establecimientos más mecanizados, algunos con presencia de capital extranjero (filiales de multinacionales), de menor tamaño (no hay ninguna empresa mayor de 250 empleos cuando a finales de los ochenta había una y a comienzos de los setenta cuatro con un empleo total de 2.040 operarios) y salvo alguna excepción como la de Papresa se localizan preferentemente en la periferia del área urbana, en los polígonos industriales y de actividad económica de Egiburuberri, Masti-Loidi, Olibet, Sagasti, y Txirrita-Maleo.



Polígono Industrial de Egiburuberri / Egiburuberriko industriaguena.



Polígono Industrial de Txirrita-Maleo / Txirrita-Maleoko Industrialguena.



La creación de suelo para acoger actividad económica ha facilitado el asentamiento de empresas en el municipio desde finales del s. XX-comienzo del s. XXI, caso por ejemplo de Beissier S.A.U. y Talleres Launa S.L. (2001) en el polígono industrial de Txirrita-Maleo y de NGS (2008) en el polígono Egiburuberri e incluso, en algunos casos, la atracción de la inversión desde localidades próximas (Oiartzun, Lezo, etc.). En el Catálogo Industrial y de Exportadores del País Vasco - CIDEX- (2019) aparecen 37 empresas de la localidad: Beissier S.A.U.; Elster Medición S.A.U.; FCC S.A.; IDK Elektronika S.L.; Katea Legaia S.L.L., Prapesa S.A.U.; Urkabe Benetan S.A.; Aldura Asesoría de Empresas S.L.; Almacenes Iztietia S.A.; Apina; Arcauz Alzola S.L.; Athader S.L.; Basmodec S.L.; Beninse S. Coop; Calplas; Construcciones Alzola S.A.; Egile Mekanizatuak S.L.; Euroutil S.A.; Fomento de Construcciones FCC S.A.; Gorpál Gestión S.L.; Guantenor S.L.; Hiruden S.L.; Ferreteria Elizalde; Laffort España S.A.; Lurbe Grup S.A. (NGS); Matxain S.A.; Ondarlan S.L.; Rueda Roar S.A.; Talleres Ago Construcciones Metálicas S.L.; Talleres Egaña S.L.; Talleres Launa S.L.; Talleres Protegidos Gureak S.A. y Talleres ZB S.A., superando sólo las siete primeras empresas la cifra de los 50 empleos.

Haciendo un rápido recorrido por la actividad industrial de esta villa, en la actualidad no puede menos que mencionarse la impronta de la empresa centenaria Papresa S.A. que, ubicada en la margen derecha del Oiartzun, en pleno centro urbano, se dedica preferentemente a la producción de papel de prensa reciclado para gran parte de la prensa del estado y buena parte del extranjero y genera casi 240 empleos directos (es la mayor empresa de la localidad en cuanto al número de empleos). A lo largo de 2019 su propiedad, KKR desde 2015 al adquirirla al anterior propietario Grupo Alfonso Gallardo, vendió a otra grupo, manteniendo su actividad industrial.



Papresa S.A

En el subsector de la alimentación destaca Urkabe Benetan S.A. que, orientada a la elaboración y comercialización de platos precocinados, productos cárnicos precocidos y productos cárnicos congelados, pertenece a Gourmet Okin desde 2006. Esta empresa junto a Beissier SAU, dedicada a la fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas de imprenta y masillas, generan cerca de la centena de empleos respectivamente.



En cuanto a la actividad siderometalúrgica sigue habiendo empresas dedicadas a la fabricación de distinto tipo de maquinaria y de productos metálicos como Talleres Launa S.L. (mecanizado de precisión), Talleres Ago Construcciones Metálicas S.L., Ruedas Roar S.A., Athader S.L., Euroutil S.A., Apina Aplicaciones Industriales de la Absorción S.A., entre otras, así como a la producción de otros productos minerales no metálicos (Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación y navegación y a circuitos impresos eléctricos y electrónicos) como las empresas Integración Industrial Elektronika S.L. y Elster Medición S.A.U. (grupo Honeywell). La empresa Ondarlan S.L., perteneciente al grupo estadounidense Inductotherm, se dedica a la fabricación de maquinaria y productos para la fundición como hornos.

Ligadas a la fabricación de artículos acabados en plástico, más concretamente a la fabricación de equipos para el tratamiento de agua, se encuentra Calderería Plástica del Norte S.L.; en la fabricación de equipos de control de procesos industriales está Talleres ZB; y en la producción de soportes antivibratorios y de nivelación de maquinaria y otras piezas de caucho-metal la empresa Talleres Egaña S.L. (Egaña Caucho-Metal).

Es de significar también la presencia de Katea Legaia S.L.L. (KL), una organización empresarial sin ánimo de lucro que tiene como misión la creación y mantenimiento de empleo de personas con discapacidad en riesgo de exclusión sociolaboral en Gipuzkoa mediante la realización de proyectos y servicios dentro del sector industrial. Esta empresa, que conjuga la función social de crear y mantener empleo para las personas con discapacidad con la de ser un proveedor industrial integral que colabora con empresas líderes en su ámbito de actividad, tiene su emplazamiento en el polígono de Txirrita Maleo. Es de destacar también el acuerdo alcanzado a finales de 2018 entre BB Niessen y KL Katealegaia para reforzar su colaboración industrial a largo plazo con la incorporación de la gestión por parte de KL de los aprovisionamientos de los componentes y materiales necesarios para la ejecución del proyecto de montaje del aparellaje eléctrico. Esto ha supuesto la ampliación de las instalaciones y los recursos productivos del emplazamiento de Erreterria al objeto de acoger esta producción. En este mismo campo de la inclusión sociolaboral de personas con discapacidad hay que mencionar la presencia del grupo empresarial Grupo Gureak con un establecimiento en el polígono de Masti-Loidi.

El subsector textil ha perdido todo el peso que tuvo en el pasado, aunque hay todavía alguna pequeña empresa como Guatenor S.L. dedicada a la fabricación de tejidos de puntos.

Hay también empresas dedicadas al comercio al por mayor de productos químicos (Basmodec S.L., Almacenes Iztieta S.L.) y de equipos electrónicos y telecomunicaciones y sus componentes (Lurbe Grup S.A. - NGS) y otras orientadas a la publicidad (Tempografix). Laffort España S.A se dedica a la comercialización y fabricación de aditivos y productos enológicos.

En la rama de la construcción hay que mencionar a Fomento de Construcciones y Contratas S.A. (FCC, SA) y a Construcciones Alzola, S.L., además de otras empresas de menor entidad. En el ámbito de la asesoría están Aldura Asesoría de Empresas S.L., Beninse S. Coop., Gorpall Gestión S.L., Hiruden S.L. (servicios técnicos de ingeniería aplicados al diseño industrial de matricera), entre otras.



Para finalizar se referencia que antiguos emplazamientos industriales acogen hoy en día usos residenciales y equipamientos (el entorno de Fanderia es un equipamiento cultural, Ibaiaren Etxea, un centro de interpretación del trabajo del hierro y del valor de los ecosistemas fluviales; el de la antigua fábrica de Niessen acoge el centro cultural Niessen; el suelo de los antiguos depósitos de Campsa-CLH acoge al nuevo barrio de Altzate en construcción; Panificadora Lekuona acoge a l centro cultural Lekuona, etc.) y otros están a la espera para acoger nuevos usos, habiendo sido algunos de ellos objeto de diferentes procesos de descontaminación (Campsa-CLH, Gecolor, , Fixtor S.A., etc.). Todo ello ha contribuido a la mejora de la calidad ambiental de la localidad respecto a la situación de épocas pasadas, cabiendo significar en particular la mejora de la calidad del agua del río Oiartzun.

La actividad económica que se desarrollaba en esta villa a comienzos del siglo XXI, es muy distinta a la actual, si bien ese pasado ligado a la actividad metalúrgica y del papel ha dejado su impronta en este territorio y en la actualidad se hallan asentados establecimientos fabriles metalúrgicos (máquina-herramienta, fabricación de otros productos metálicos, calderería, etc.) y de papel junto a otras ramas de actividad que han diversificado el tejido económico de esta localidad (alimentación, electrónica, informática, diseño gráfico, montajes industriales, comercialización, construcción, asesoramiento, etc.).

I.4.- Antecedentes de planeamiento.

Erreterria cuenta como instrumento de planeamiento general de aplicación con un PGOU aprobado definitivamente en el año 2004 que sustituyó a las Normas Subsidiarias precedentes, del año 1991. En su largo periodo de vigencia ha sido tan sólo objeto de seis modificaciones (dos veces en el año 2007, otras dos en 2009, una vez en el año 2013 y una última en 2022).

En su desarrollo se han tramitado y aprobado además muy diversos planes de ordenación pormenorizada, así como algunos de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución. Si bien algunos ámbitos han sido objeto de desarrollo, como es el caso de Markola, Depósito de las Agustinas, Lartzabal-Arragua, Arramendi y Gaztaño, entre otros; y otros se encuentran en ejecución: Esnabide y Altzate; son diversos aquellos otros cuya ejecución efectiva no se ha iniciado hasta la fecha: Gamongoa, Palaziozarra/Larretxipi, Perutxene/Sagasti, Urkiola, Zamalbide Berri, Tolare Berri y Azaneta, también entre otros, sin perjuicio de que en algunos de estos últimos se hayan tramitado planes de ordenación pormenorizada.

Así, el suelo con destino a actividades económicas se ha desarrollado prácticamente en su integridad mientras que son sin embargo cerca de 1.700 las viviendas ordenadas por el planeamiento vigente pendientes de ejecución. Suponen por un lado cerca de un 10% del parque residencial total que resultaría con su construcción; por otro, muestran que la oferta residencial del PGOU está pendiente de ejecución en cerca de un 50% del total previsto el año 2004. Así cabe observar que son cerca de 400 las viviendas previstas y no ejecutadas en suelo urbano (incluidas las 184 previstas en Altzate, ahora en ejecución) y cerca de 1.300 aquellas previstas en suelo clasificado como urbanizable, como resulta de los siguientes cuadros.



No obstante, como se ha señalado, los ámbitos de Altzate (184 en Erreteria) y Esnabide (54 viviendas pendientes) se encuentran en ejecución y Gamongoa (588 nuevas viviendas) se encuentra en avanzada fase de gestión, con lo que más del 50% de la oferta residencial todavía disponible del vigente Plan General se encuentra encaminada. Cabe advertir al respecto que se ha reducido en Gamongoa el número de viviendas inicialmente previsto y que se han incorporado a su desarrollo las viviendas correspondientes a la UI 18/03 Casas Nuevas (36 viviendas), y que con todo ello se ha reducido significativamente la relación de los nuevos ámbitos no desarrollados, concentrándose éstos al sur del área urbana.

En otro orden de cosas, el PGOU y sus modificaciones prevén la ordenación de viviendas de protección pública en el municipio, de acuerdo con la legislación vigente en cada caso y, en particular, en cada momento.

En particular, como cabe observar de la lectura del cuadro que sigue, el vigente PGOU, en su origen, cumple de manera global el estándar de viviendas de protección pública en los ámbitos identificados como nuevas actuaciones de uso residencial en suelo urbanizable, compensándose el déficit de los ámbitos de Esnabide, Zamalbide Berri, Tolare Berri, Perutxene/Sagasti y Azaneta, con el superávit de los ámbitos de Gamongoa y Palaziozarra/Larretxipi.

SECTOR	VPO -nº viv.-	VPL -nº viv.-	TOTAL -nº viv.-
32. Esnabide	54	27	81
44. Zamalbide Berri	54	38	92
48. Tolare Berri	18	40	58
56. Gamongoa	526	164	690
57. Perutxene / Sagasti	52	137	189
58. Palaziozarra / Larretxipi	156	44	200
TOTAL	860	450	1.310

Los datos referidos a Gamongoa recogidos en el cuadro son los previstos originalmente en el PGOU de Erreteria, de los que resultan 526 VPO (76,23%) y 164 viviendas libres (23,77%). Han sido sustituidos, con las correspondientes autorizaciones, por los siguientes a resultados de la modificación de dicho PGOU: 378 viviendas de PO, 62 viviendas tasadas y 112 nuevas viviendas libres, a la vez que se consolidan 22 viviendas preexistentes. La suma de las viviendas de protección pública representa ahora un 79,71% del total.

Los datos referidos al sector 57 recogidos en el cuadro son los previstos originalmente en el PGOU de Erreteria y han sido sustituidos, también con las correspondientes autorizaciones, por los siguientes a resultados de la modificación de dicho PGOU referida a Perutxene/Sagasti: VPO: 106; VT: 20; VL: 184.

De todo ello resulta en la actualidad el siguiente nuevo cuadro para el suelo urbanizable:

SECTOR	VPO/T -nº viv.-	VPL -nº viv.-	TOTAL -nº viv.-
32. Esnabide	54	27	81
44. Zamalbide Berri	54	38	92
48. Tolare Berri	18	40	58
56. Gamongoa	378 + 62	112	552
57. Perutxene / Sagasti	106 + 20	184	310
58. Palaziozarra / Larretxipi	156	44	200
TOTAL	848	445	1.293



Complementariamente, en Alzate, también con la correspondiente autorización, se prevén asimismo viviendas de protección pública. Se trata de un total de 52 viviendas de las que 37 se localizan en Erreteria (las otras 15 se sitúan en el término municipal de Lezo).

Así la oferta total de vivienda de protección pública pendiente de ejecución es en la actualidad de 885 unidades.

Así, a la situación hasta aquí advertida se añade la observación de que los desarrollos residenciales que no se encuentran en ejecución (Palaziozarra/Larretxipi, Perutxene/Sagasti, Zamalbide Berri y Tolare Berri) responden en todos los casos a morfologías de baja densidad, incluso a resultados de la modificación en su día tramitada para el ámbito de Perutxene/Sagasti.

Ante esta situación se plantea la oportunidad de reconsiderar en el suelo urbanizable las soluciones no ejecutadas que resultan del planeamiento vigente, buscando propiciar un continuo urbano de mayor densidad, complejidad y mixtura de usos, que favorezca también la cohesión social, allí donde resulte razonable en la situación que concurre y atendiendo al horizonte temporal previsto.

Asimismo, el Plan habrá de dar continuidad al proceso de mejora continua del área urbana consolidada y seguir previendo acciones en dicho medio, en la línea heredada del planeamiento ejecutado en las últimas décadas que ha procurado un continuo urbano, así como una mejora sustancial de la calidad urbana y ambiental y una mayor cohesión social.

De ello dan fe las obras de reurbanización realizadas en ejecución del planeamiento, la ordenación de espacios libres, la ejecución de nuevos equipamientos, la mejora de la dotación de garajes, y una política decidida en la mejora de las condiciones de accesibilidad universal tanto en el espacio urbano como en la edificación preexistente, apostando por la rehabilitación del parque residencial, la regeneración urbana y la eliminación de barreras urbanísticas, así como por la mejora del transporte colectivo y de las condiciones de la movilidad no motorizada.

El conjunto de estas propuestas ha favorecido la recuperación del medio urbano para los peatones, que pueden disfrutar de espacios libres públicos: calles y plazas, hasta hace muy poco reservadas a los vehículos.

Por otra parte, la ordenación pormenorizada vigente resulta por su parte ya de las determinaciones del propio PGOU vigente ya de los planes definitivamente aprobados en desarrollo de aquel.

Cabe citar entre dichos planes especiales o modificaciones de planes especiales los correspondientes a los ámbitos siguientes:

- Vaguada de Alaberga (2019, 2011 y 2010)
- Pablo Iglesias y Resurrección María de Azkue (2018 y 2012)
- Puerto de Pasaia (2018)
- Orbegozo (2016)
- Gaztaño berri (2012)
- Arramendi (2010)



- Aitzondo berri (2010)
- Gure Kabiya (2010)
- Insausti enea (2008)
- Alzate (2007)
- Belabaratz (2007)
- Anabitarte (2007)
- Egiburu (2007)
- Lekuona (2007)
- Alduncin (2007)
- On bide (2007)
- Aranguren (2007)

Adicionalmente, se observa que el análisis realizado en relación con el medio rural justifica la reconsideración por el Plan General de la zonificación global del suelo no urbanizable, teniendo además en cuenta lo dispuesto en las DOT, en el PTP, en el PTS Agroforestal y en la normativa de aplicación en el Parque de Aiako Harria.

Así, las Normas Subsidiarias del año 1991 y el PGOU de 2004 (clasificación del suelo en plano I.4) han sido por lo tanto sendos documentos que han supuesto una importante aportación para el devenir del municipio, sin perjuicio de la oportunidad de la revisión que ahora se acomete para responder a la nueva coyuntura, a las necesidades del municipio, a las determinaciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional (PTP) y al nuevo marco legal de aplicación, debiendo integrar asimismo las determinaciones que resulten, entre otras, en materia ferroviaria (Plan Territorial Sectorial referido a la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco, y reordenación del sistema ferroviario de Gipuzkoa).

Cuanto precede justifica la necesidad de revisar el planeamiento general vigente del municipio mediante la redacción de un nuevo Plan General.

I.5.- Marco legal vigente

I.5.1.- Introducción

La elaboración del Plan General se acomete en el marco conformado por un conjunto de directrices y previsiones contenidas en numerosas disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

En este momento y a modo de recordatorio actualizado de algunas de las principales disposiciones y documentos que conforman ese marco general cabe destacar los que se mencionan en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

I.5.2.- Legislación territorial y urbanística

- * Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.



- * Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo; Ley 18/2023, de 21 de diciembre; etc.
- * Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
- * Decreto 45/2025 de regulación de los estándares urbanísticos.
- * Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- * Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda.
- * Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable
- * Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- * Ley 6/2025, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

1.5.3.- Legislación vigente en otras materias

- * Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- * Disposiciones vigentes en materia de conservación del patrimonio natural: Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
- * Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- * Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
 - Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
 - Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- * Disposiciones vigentes en materia de ruido:
 - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
 - Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
 - Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- * Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario y su Reglamento (R.D. 2387/2000).



-
- * Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
 - Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
 - Decreto 165/2008 de 30 de setiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
 - * Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.
 - * Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007). La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
 - * Disposiciones vigentes en materia de agua y planes hidrológicos:
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
 - Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
 - Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
 - * Disposiciones vigentes en materia de seguridad, servidumbres aéreas y ordenación de aeropuertos:
 - Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre; art. 166)
 - Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº 176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 132 de 30 de diciembre).
 - Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio).
 - Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo).
 - Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292 de 7 de diciembre).
 - * Disposiciones vigentes en materia agraria:
 - Ley para el desarrollo sostenible del medio rural, de 13 de diciembre de 2007 (Ley 16/2007).
 - Ley 17/2008 de 23 de diciembre de Política Agraria y Alimentaria
 - Decreto por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, de 22 de setiembre de 2009 (Decreto 515/2009).
 - Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de los alojamientos para el personal temporero, así como la autorización, registro y acreditación de éste.
 - * Decreto 49/2009 de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos.
-



-
- * Disposiciones vigentes en materia de servicios y comercio:
 - Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
 - Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
 - Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios
 - Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la ley de la actividad comercial (Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial).
 - Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
 - Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
 - * Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/1988), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013), y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (RD 876/2014), modificado mediante Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto.
 - * Legislación vigente en materia de puertos: Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco; etc.
 - * Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
 - * La Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y su Reglamento (Decreto 17/2019).
 - * Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
 - * Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
 - * Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
 - * Decreto Legislativo 1/2017, de 27 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Gestión de Emergencias de la CAPV.
 - * Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
 - * Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
 - * Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
 - * Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
 - * Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
 - * Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).
-



- * Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la CAPV.
- * Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

I.5.4.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes

La relación de ese tipo de instrumentos, definitivamente aprobados y vigentes, es la siguiente:

- * Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019); aprobadas en revisión de las DOT de 1997.
- * Plan General de Carreteras del País Vasco (aprobado mediante el Decreto 250/1999).
- * Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). Aprobación definitiva: Decreto de 27 de julio de 2016.
- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998 y modificado con posterioridad mediante Decreto 449/2013 de 19 de noviembre.
- * Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria. Fue aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2001.
- * Plan Territorial Sectorial de energía eólica (aprobación definitiva: 14 de mayo de 2002).
- * Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobación definitiva: 27 de julio de 2004).
- * Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; con posterioridad fue anulado parcialmente en lo referente a los equipamientos comerciales).
- * Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007).
- * Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobación definitiva: Decreto 177/2014, de 16 de setiembre).
- * Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: 21 de julio de 2009.
- * Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de julio de 2013).

Otros instrumentos de ordenación territorial promovidos hasta la fecha carecen de vigencia, dado que no han sido definitivamente aprobados (PTS de Promoción Pública de Vivienda; PTS de Patrimonio Cultural, etc.) o se corresponden con procesos de revisión.

I.5.5.- Otro tipo de planes, documentos y trabajos

El modelo que se propone para el municipio responde además a los objetivos de desarrollo sostenible que establecen respectivamente la Agenda Territorial de la Unión Europea 2020, aprobada en mayo de 2011, y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en setiembre de 2015, así como a la Nueva Agenda Urbana mundial resultado de la tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) desarrollada en Quito en octubre de 2016.



Responde adicionalmente al Acuerdo de la COP 21 de París sobre el Cambio Climático (2015) y a lo dispuesto en la "Declaración Vasca", aprobada en Bilbao en abril de 2016, en el marco de la 8ª Conferencia organizada por ICLEI (la red internacional de gobiernos locales por la sostenibilidad) y Udalsarea (la red vasca de municipios hacia la sostenibilidad), sucesora de la pionera Carta de Aalborg adoptada por la Conferencia Europea de Ciudades y Pueblos Sostenibles.

En este contexto, la "Declaración Vasca" se define como la nueva hoja de ruta para que las ciudades y pueblos europeos sean sostenibles, productivos, resilientes, habitables e inclusivos. Para ello, propone una serie de compromisos dirigidos a descarbonizar la economía y promover la eficiencia energética; favorecer la movilidad sostenible y la accesibilidad universal; proteger y mejorar la biodiversidad y los servicios de los ecosistemas; limitar la artificialización del suelo; procurar la gestión sostenible de los recursos; prever la adaptación al cambio climático; ser resilientes; propiciar la convivencia y la seguridad en espacios públicos; ofertar alojamiento y vivienda; promover la inclusión social; y favorecer la competitividad y el empleo local, tal y como se recoge en la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

Responde también a otros planes y documentos, entre los que, sin idea de exponer una relación completa y cerrada de los mismos, cabe citar los siguientes:

- * Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (2011).
- * Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020).
- * IV Programa Marco Ambiental 2020 de la CAPV.
- * Plan de Inspección y Control Ambiental 2011-2018.
- * Estrategia Española Cambio Climático y Energía limpia. Horizonte 2007-2012-2020.
- * Estrategia Vasca de cambio climático 2050.
- * Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (RD 35/2023, de 24 de enero).
- * Plan Director de Transporte Sostenible.
- * Programa de Desarrollo Rural (PDR) 2015-2020.
- * Estrategia de Geodiversidad de la CAPV 2020
- * Estrategia de Biodiversidad del País Vasco 2030.
- * Estrategia Energética de Euskadi 2030.
- * Plan Forestal Vasco (1994-2030).
- * Estrategia de Economía Circular 2030.
- * Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco.
- * Agenda Urbana Vasca – Bultzatu 2050.
- * Trabajos desarrollados en el marco de la denominada Agenda Local 21.

Además de lo señalado, se han tenido en cuenta los criterios y principios de sostenibilidad del Manual para la Redacción de Planeamiento Urbanístico con Criterios de Sostenibilidad del IHOBE (2005) y las Medidas para la Mitigación y la Adaptación al Cambio Climático en el Planeamiento Urbano del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (2015).

Las disposiciones, los planes y los documentos anteriores se han de complementar, en todo caso, con los restantes vigentes y de aplicación en las materias afectadas por el Plan General.

Se ha tenido particularmente en cuenta, asimismo, el Plan Estratégico del municipio.



I.6.- Necesidad de la revisión y elección de la figura de planeamiento.

En atención a lo indicado, el vigente PGOU entró en vigor el año 2004.

Eso hace que los objetivos y las propuestas del mismo estén cubiertos y ejecutados, o en proceso de ejecución (Altzate, Esnabide y Gamongoa) en un porcentaje importante; que los objetivos no alcanzados demanden su oportuna reconsideración (ordenación de Perutxene-Sagasti, Palaziozaharra-Larretxipi, Zamalbide, Tolare, etc.); y que resulte necesario dotar a Errenteria de un nuevo Plan General, apto para dar respuesta a las necesidades urbanísticas presentes y futuras, y adaptado al marco normativo, socio-económico y ambiental, etc. actual.

Por otra parte, un objetivo como el planteado: la revisión del planeamiento urbanístico general del municipio requiere, para la ordenación integral del territorio de Errenteria, la formulación, en el nuevo contexto legal sobrevenido a partir del año 2006, de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esa legislación.

En estas circunstancias, el instrumento del Plan General de Ordenación Urbana es el apropiado y preciso para posibilitar la consecución del objetivo propuesto de acuerdo con el nuevo marco legal de aplicación en la nueva coyuntura.

I.7.- Redacción y tramitación del documento. Información pública y participación ciudadana

En mayo de 2019 se inició el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria presentándose en junio de 2020 una primera aproximación a la situación urbanística del municipio que fue objeto de consideración y debate con el objetivo de decantar un diagnóstico.

Se procedió asimismo a la concreción del Programa de Participación Ciudadana del proceso de revisión del PGOU, que fue aprobado por el Ayuntamiento y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 22 de diciembre de 2020.

Así, en febrero de 2021, se decantó una primera aproximación a un diagnóstico que dio lugar, en mayo de 2021, a la formulación de un documento de Avance y del correspondiente documento de inicio de la evaluación ambiental (DIE). Estos últimos se expusieron al público por resolución de alcaldía de 14 de junio de 2021, abriéndose un proceso de participación ciudadana cuyas conclusiones se plasmaron en varios informes redactados en diciembre de 2021, mediando el informe emitido en el procedimiento por el Consejo Asesor de planeamiento local, y el documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental de 14 de setiembre de 2021.

Así, el 12 de abril de 2022 por Decreto de Alcaldía el Ayuntamiento ratificó los criterios y objetivos para la redacción del PGOU que dan lugar al presente documento de PGOU que se redacta a los efectos de su aprobación inicial y exposición pública, así como para que se recaben los informes preceptivos y se formulen los trámites de sus evaluaciones ambiental, del impacto lingüístico, etc. Este documento se ha elaborado con el seguimiento continuado del Ayuntamiento de acuerdo con los ritmos oportunamente establecidos al efecto durante el proceso.



I.8.- Contenido formal del Plan General

El contenido de este Plan se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006; art. 31 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes; etc.), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos y propuestas planteados en él.

En concreto, esas previsiones se integran en los siguientes documentos:

- * 1. Memoria.
 - 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
 - 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
 - 1.3. Evaluación de Impacto de Género.
 - 1.4. Evaluación de Impacto Lingüístico.
 - 1.5. Informe de sostenibilidad ambiental – Estudio Ambiental Estratégico. Contiene los correspondientes estudios acústico y de sostenibilidad energética.
- * 2. Normas Urbanísticas.
 - 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
 - 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
 - 2.3. Catálogo.
- * 3. Estudio Económico. Programa de Actuación.
 - 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
 - 3.2. Memoria de sostenibilidad económica.
 - 3.3. Programa de Actuación.
- * 4. Planos Generales.
- * 5. Resumen ejecutivo.

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Generales" de este proyecto.

Además, a los anteriores cabe añadir los diversos documentos elaborados en las fases anteriores de este proceso de revisión. Se incluyen entre ellos los documentos de información y diagnóstico, y los informes de valoración de las sugerencias, informes sectoriales, etc. presentados a lo largo de la tramitación del Plan y, en concreto, tras la elaboración del Avance y su exposición pública. En esos informes se exponen los criterios de valoración y de estimación o desestimación de dichas sugerencias e informes, así como los de inclusión en el Plan de las propuestas resultantes de ellos atendiendo a lo dispuesto en la ratificación de criterios municipal.

Toda esa documentación forma parte del expediente de este Plan y de su contenido.



II.- PROPUESTA DE ORDENACION.

II.1.- Aproximación a un diagnóstico

II.1.1.- Introducción.

El Ayuntamiento de Erreteria cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en el año 2004, que sustituyó en su día a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el año 1991.

Si bien dicho Plan no se ha ejecutado íntegramente, el tiempo transcurrido desde aquella aprobación hasta la fecha, más de 20 años ya, justifica por sí sólo la decisión municipal de revisar el PGOU, sin perjuicio de otras diversas razones, entre las que cabe subrayar:

- Los cambios legislativos acaecidos en ese periodo y muy en particular la entrada en vigor de:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, que obliga a la adaptación del planeamiento general antes de setiembre de 2021 (esta fecha estaba inicialmente prevista para setiembre de 2014 y fue prorrogada en su momento).
- La aprobación definitiva de sendos instrumentos de ordenación territorial que demandan asimismo la adaptación de los planes generales a los mismos:
 - Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva según Decreto 128/2019, de 30 de julio.
 - Plan Territorial Parcial del área funcional de Donostialdea. Aprobación definitiva según Decreto 121/2016, de 27 de julio.

Abordar la revisión del Plan General municipal es por otra parte una decisión que constituye un hito singular para un municipio al suponer el inicio de la redacción de su proyecto de futuro, máxime en una coyuntura compleja como la que vivimos que justifica también una decisión como ésta, en orden a buscar las mejores soluciones posibles para garantizar un marco que pueda hacer viable encontrar el mejor rumbo.

Para ello el Ayuntamiento dispone además de una herramienta que ha de servir de guía en la tarea a acometer; se trata del Plan Estratégico 2025 para el municipio, aprobado y publicado en el año 2013. De hecho, la revisión del PGOU es una de las iniciativas de dicho Plan Estratégico que se basa para ello en los siguientes argumentos:

- El tiempo transcurrido (cerca de diez años en el año 2013).
- Los cambios acaecidos en dicho periodo, tanto desde la perspectiva social como económica, derivados de la recesión económica global.
- Las dificultades que por ello se aprecian para abordar la gestión y la ejecución de los desarrollos previstos por el PGOU no ejecutados hasta la fecha, y la respuesta a las necesidades de la ciudadanía.



- La oportunidad de reconsiderar en consecuencia, entre otras, las propuestas, las condiciones de ordenación, y las cargas de urbanización; y, por lo tanto, la viabilidad de las actuaciones.

El nuevo PGOU habrá de tener en cuenta en consecuencia cuanto se dispone en el referido Plan Estratégico sin perjuicio de que pueda plantear otras iniciativas o propuestas como resultado de la reflexión correspondiente a la revisión y del nuevo horizonte temporal para el que se formula (año 2040), frente al horizonte temporal del Plan Estratégico (2025) que en la actualidad da paso a la nueva estrategia Erreterria 2040 cuya elaboración se acaba de iniciar.

Para abordar la tarea que nos ocupa, el Ayuntamiento cuenta además con una trayectoria y unas estrategias que se han venido concretando en los presupuestos municipales y en su ejecución, y, además, con otros muy diversos planes aprobados que, a partir de los oportunos diagnósticos sectoriales, guían la gestión municipal.

Cabe citar entre otros los siguientes:

- El Plan de accesibilidad de Erreterria.
- El Plan de Igualdad de mujeres y hombres de Erreterria.
- El Plan de Acción para la energía sostenible de Erreterria.
- El Plan de movilidad peatonal y ciclista de Erreterria (2015).
- El Plan de Acción del Paisaje en el entorno del río Oiartzun (2015).
- Los mapas de ruido del municipio de Erreterria.
- El II Plan de sostenibilidad de Erreterria 2018-2025 (2018).
- El Plan Especial de Revitalización Comercial de Erreterria (PERCO 2018).
- El Plan de mejora del ambiente sonoro de Erreterria 2017-2021 (2018).
- El Plan Estratégico de Cultura de Erreterria 2018-2025 (2019).
- El Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) que se elabora paralela y coordinadamente.

Cuenta también con otros documentos de trabajo elaborados, tales como, entre otros:

- El documento de Urbanismo y Género en Erreterria (2012).
- El diagnóstico participativo sobre los puntos negros de Oiarsoalde (2015).
- El borrador del Plan de recuperación de locales comerciales cerrados en el centro histórico de Erreterria (2017).
- El Plan de Infancia y Juventud (2017).
- El estudio de las plantas bajas del centro histórico de Erreterria (2018).
- El estudio de tráfico y aparcamiento en Erreterria (2018).
- El diagnóstico sobre las realidades de la población LGTBI de Erreterria (2019).

Adicionalmente, el Ayuntamiento ejerce de forma continuada la monitorización, el seguimiento, la evaluación y la actualización de dichos planes y estrategias, y muy en particular del plan de acción de energía sostenible de Erreterria.

Se ha podido observar sin embargo la necesidad de una mayor integración de las iniciativas en curso con el objetivo de procurar mayores sinergias.



Asimismo, tienen incidencia en la ordenación del municipio las propuestas que se contienen en diversos planes de alcance comarcal tales como:

- El Plan Estratégico de Oarsoaldea (2018).
- El Plan Especial de Ordenación de la zona de servicios del Puerto de Pasaia (2018).

En dicho contexto se han incorporado también los compromisos enunciados por el equipo de gobierno municipal con la finalidad de procurar:

1. Vidas dignas, un municipio igualitario y corresponsable de sus vecinas y vecinos.
2. Un municipio seguro, basado en la prevención y en una comunidad cohesionada.
3. Una nueva era cultural.
4. Un desarrollo basado en la economía social y 'creativa'.
5. La Revisión del PGOU a través de un amplio proceso participativo.
6. Un municipio que apuesta por la sostenibilidad y el medioambiente.
7. Un municipio que profundiza en el modelo de gobernanza democrática.

Adicionalmente, la crisis sanitaria sobrevenida, con implicaciones asimismo sociales, económicas y ambientales, ha sido motivo de especial atención en las mesas de trabajo, en el diagnóstico de la situación y en las propuestas.

Ante esta situación, la decisión de abordar el proyecto municipal, esto es, la revisión del PGOU, ya tomada por otra parte por el Ayuntamiento en setiembre de 2018, se confirma como una iniciativa necesaria, imprescindible incluso, y suficientemente motivada, a la vez que acertada.

Cabe subrayar, además, dos aspectos fundamentales:

- Por un lado, debe advertirse que el planeamiento general municipal es una labor de coordinación que debe recoger las propuestas municipales e integrar las iniciativas, determinaciones y normas sectoriales, todo ello, sobre un territorio único.
- Por otro, la legislación de aplicación y la que a buen seguro sobrevendrá, a lo largo del proceso, como ha sido el caso de la reciente Ley 6/2025, requiere responder a muy diversas normas, procesos, informes y consultas, cuyo cumplimiento debe garantizarse para alcanzar la validez del esfuerzo a acometer.

Esto supone que, además de la legislación urbanística vigente, se ha de conciliar en la tramitación del PGOU el cumplimiento debido de la legislación y la normativa de aplicación de todo tipo. Dicho esto, tanto la elaboración y el contenido, como la correcta y completa tramitación del Plan General, son las dos cuestiones esenciales a tener en cuenta, cuidando la coordinación de todas las iniciativas, y respetando todas las pautas a seguir, procedimiento complejo donde los haya, tal y como se reconoce en las nuevas Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

Observamos por otra parte que el último planeamiento urbanístico general realizado en Errenteria viene teniendo de hecho un periodo de vida de entre 15 y 20 años (1991-2005, en el caso de las Normas Subsidiarias, y 2005-2025, en el caso del Plan General vigente).



La comprobación de que ello es así también en otros municipios guipuzcoanos nos lleva a proponer a priori que el horizonte temporal del nuevo Plan General se fije asimismo en 15 años, esto es, alrededor del año 2040, previendo la aprobación definitiva de este PGOU en el año 2026. Ello es posible en la actualidad al no preverse en la nueva legislación urbanística de aplicación un horizonte limitado a 8 años, como antaño, a la vez que resulta más ajustado a los tiempos y al esfuerzo que el marco legal demandan para su tramitación.

El objetivo del Plan no ha de ser otro que el de mejorar la calidad urbana y ambiental en Errenteria, favoreciendo así las condiciones de vida de sus cerca de 40.000 habitantes, dotando al parque de vivienda de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad precisas, y procurando los medios que favorezcan la implantación de las dotaciones adecuadas y del empleo necesario.

El Plan General, este proyecto necesario para el municipio, habrá de formular propuestas integradas que den respuestas a la ordenación del suelo rural; a las necesidades de espacios libres e itinerarios peatonales; a la regeneración y la recualificación urbana del lugar; a la concreción de una oferta residencial suficiente, adecuada a la demanda en cuanto a tipologías; a la preparación de suelo con destino a actividades económicas diversas; a la dotación de equipamientos; a la sustancial mejora de la movilidad y de las condiciones de accesibilidad universal; y, en consecuencia, a la transformación y a la recualificación, en particular, del área urbana, al objeto de dar una respuesta integrada a estos objetivos.

Se cuenta para ello con una coyuntura favorable derivada de la reciente aprobación definitiva de los dos documentos de ordenación territorial de carácter integral que tienen por objeto el municipio: las Directrices de Ordenación territorial de la CAPV (DOT) (julio 2019) y el Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (PTP) (julio 2016), que han de considerarse necesariamente en el contexto que nos ocupa.

De hecho, la aproximación realizada a la situación urbanística del municipio, así como a la ordenación territorial de aplicación, referidos tanto al propio municipio como al Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, permiten obtener una adecuada visión global de la coyuntura a la que ha de hacer frente el nuevo Plan General a redactar para el municipio de Errenteria y de los aspectos a considerar al efecto, que, en ese contexto, puede abordarse desde la perspectiva local.

En el siguiente apartado se recoge la síntesis del diagnóstico realizada en la actual coyuntura, sin perjuicio de que, en el documento de diagnóstico redactado en marzo de 2021, se desarrollan por capítulos todas las variables consideradas: socio-económicas, jurídico-urbanísticas, territoriales, ambientales, y relativas al medio físico y a los asentamientos, a la ría del Oiartzun, a la accesibilidad y la movilidad, a la vivienda, a los espacios libres y los equipamientos, a las infraestructuras de servicios, así como a muy diversas otras perspectivas sectoriales y transversales. Para una mayor pormenorización de todo ello, nos remitimos directamente al precitado documento de diagnóstico.

No se trata en cualquier caso de un diagnóstico cerrado, sino abierto, de forma que en la continuidad del proceso cabrá ampliar el mismo, con el objetivo final de concretar el plan urbanístico municipal, máxime tras la declaración del municipio como área tensionada en materia de vivienda.



II.1.2.- Síntesis de diagnóstico.

Un primer aspecto a destacar en este diagnóstico es la confirmación de que el objetivo de disponer para el año 2026 de un nuevo Plan General, ajustado al actual marco legal y a las actuales necesidades, es fundamental para el municipio.

Un segundo aspecto a señalar es la singular localización del municipio en el continuo urbano del área urbana de Donostialdea-Bajo Bidasoa y en la fachada litoral de la bahía de Pasaia, con buenas comunicaciones y, en particular, con tres estaciones de la red ferroviaria de ETS y una más de la red de ADIF, que propician el desarrollo del municipio, de forma inmediata al transporte público de alta capacidad.

Un tercer aspecto a expresar es el hecho de que en los últimos años se ha dado un proceso de renovación urbana del municipio que ha propiciado su recualificación ambiental y urbana, y la mejora de las condiciones de accesibilidad universal, dando lugar a una ciudad acogedora y amable en cuya construcción habrá de seguir dando nuevos pasos. A ello habrá de contribuir una decidida intervención sobre la reordenación de los espacios públicos.

Un cuarto aspecto a reseñar es el crecimiento demográfico del municipio vivido en los últimos años, resultado de esa condición de ciudad acogedora e inclusiva, en la que pueden encontrarse personas naturales de prácticamente la mitad de los países del mundo. Ello es en buena parte derivado de las condiciones anteriormente señaladas, y puede tener continuidad en el horizonte temporal del Plan, incluso en mayor proporción. La disposición del municipio para la acogida de población, tanto en las décadas de los 60 y 70 del siglo pasado como en los últimos años, es un activo a considerar, sin perjuicio de la necesidad de dotar al municipio de la adecuada mixtura de usos y del empleo y los servicios y dotaciones precisos.

Un quinto aspecto a señalar es la disponibilidad de suelo en el municipio tanto para la localización de nuevas actividades económicas como para nuevos desarrollos residenciales, tanto en el interior de la actual trama urbana como en su continuidad natural, propiciando con ello dar continuidad a la renovación del área urbana consolidada, sin perjuicio de la eventual artificialización de algún nuevo suelo. Dicha disponibilidad y la vocación expresa para ello establecida en el PTP del Área Funcional constituyen un singular activo del municipio. En este contexto habrá de procederse también a la regeneración urbana de las zonas residenciales (Galtzaraborda, Gaztaño, Iztietia, Beraun y otras) y de actividades económicas (Egiburu, Egiluze, y otras) que así lo requieran. Como se plantea expresamente en el Plan Estratégico municipal, y también en la vigente legislación en materia de urbanismo, ante la edad de la edificación, uno de los objetivos fundamentales del Plan debe ser la consolidación del patrimonio edificado haciendo frente a la necesidad de su rehabilitación, de la mejora de sus condiciones de accesibilidad universal, así como de su eficiencia energética y de la reurbanización de su entorno. Cabe observar que, si bien se dispone de oferta para nuevos desarrollos residenciales, los suelos industriales del municipio se encuentran en su mayor parte ocupados y con actividad, ofreciendo, conjuntamente con las actividades terciarias integradas en el área urbana central y con los equipamientos, empleo para la población. Se advierte en este contexto que los datos obtenidos muestran que el número de empleos en el municipio equivale a alrededor de un 50% del número de ocupados del mismo, esto es, que más de un 50% de la población del municipio trabaja fuera de él. Cabe significar por lo tanto estos dos aspectos: la falta de suelo calificado para nuevas



actividades económicas y el déficit de empleos en el propio municipio, como aspectos fundamentales a tener en cuenta en la toma de decisiones, junto con la existencia de suelos que podrían acoger razonablemente nuevos desarrollos con destino a actividades económicas.

Un sexto aspecto a reseñar es la calidad ambiental del término municipal, derivada de su situación junto a los ríos Oiartzun y Urumea, a lo que se añade el interés del cordal que divide ambas cuencas, incluido en el Parque Natural de Aiako Harria; cabe significar que la reserva del Añarbe, incluida en dicho parque, es un lugar de altísimo valor ambiental. La topografía amable de la zona norte del municipio en la que asienta el área urbana, inmediata al litoral, ofrece por otra parte buenas condiciones climáticas y de soleamiento, sin perjuicio de la necesidad de mejorar la situación en materia de ruido y la calidad del agua y del aire.

Un séptimo aspecto a considerar en el proceso de redacción del Plan General habrá de ser la ordenación del suelo rural. Ello contribuirá a la oportuna regulación del régimen de uso del mismo, resolviendo los matices que pueden advertirse entre las determinaciones al respecto del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa (2016) y del PTS Agroforestal (2014) y teniendo en cuenta el trabajo de campo realizado a la escala del PGOU. La regulación precisará las normas que favorezcan el desarrollo del sector primario en el ámbito, contando con éste, de forma compatible con la protección del medio, haciendo posible una agricultura de proximidad, poniendo en valor los suelos de alto valor estratégico agrario, así como las actividades ganadera y forestal.

Un octavo aspecto a destacar es la aptitud del medio urbano para seguir adaptándose a los criterios de sostenibilidad que imperan, para procurar un sistema de espacios libres conectados por itinerarios peatonales, configurando nuevas centralidades, con equipamientos, comercio y otras actividades de proximidad en todos los barrios, y conectados a su vez con las áreas recreativas (Lau-Haizeta y Listorreta) y con el Parque Natural de Aiako Harria, a través de corredores ecológicos.

Un noveno aspecto a citar es que el municipio cuenta por otra parte con una importante dotación de equipamientos e infraestructuras de servicios, fruto del esfuerzo realizado en las últimas décadas en desarrollo primero de las Normas Subsidiarias de 1991 y después del Plan General de 2004. No obstante, en el proceso a acometer se habrá de valorar la oportunidad de reordenar o de completar estas dotaciones. Se apunta aquí la reciente puesta en uso del centro cultural de Lekuona, pero también las propuestas de acercamiento de la biblioteca y otras dotaciones a los barrios, entre otros, o la creación de nuevos espacios creativos y la mejora de las dotaciones deportivas y culturales relacionadas con la música.

Un décimo aspecto a apuntar es que el municipio cuenta con una identidad y un tamaño que propicia la atracción de aquellas personas que busquen un proyecto de vida lejos de su lugar de origen. Y, para ello, así como para dar respuesta a la población local y, en particular, para los jóvenes, resulta preciso afrontar el problema de la vivienda, cuestión que ya aborda el Ayuntamiento que, no en vano, ha realizado los estudios oportunos y ha obtenido del Gobierno Vasco la calificación de "zona tensionada", siendo el primer municipio de la Comunidad Autónoma en obtener dicha calificación. Para ello, el Plan General contribuirá con las medidas oportunas en el horizonte temporal al que se extiende con el fin de proponer medidas que hagan frente a la crisis en el mercado de la vivienda detectada.



Finalmente, en una coyuntura de fuertes incertidumbres, un aspecto que habrá de influir sin duda de cara al futuro será la capacidad de liderazgo, que deberá recaer necesariamente en el Ayuntamiento, y la capacidad de proponer un proyecto viable, que cuente con el apoyo ciudadano, así como con el mayor consenso posible, alcanzando la credibilidad y la confianza que consigan atraer las inversiones precisas.

Dicho proyecto, por otra parte, debe propiciar que en su horizonte temporal (año 2040) el sentido de pertenencia al lugar sea, si cabe, más fuerte, participando la ciudadanía de las decisiones municipales. Para ello resulta necesario procurar la máxima participación posible de las personas en el proyecto. A ello pretende contribuir el programa de participación en cuya concreción ha puesto el Ayuntamiento su esfuerzo.

Es evidente que las incertidumbres son muchas. No obstante, el nuevo Plan General deberá afrontar el correspondiente reto. Así, el PGOU considerará las posibilidades de mejora del municipio y, en particular, las soluciones que favorezcan la recualificación ambiental y urbana, así como la movilidad, incluidas las condiciones de accesibilidad universal.

A pesar de esas incertidumbres y de la complejidad de la actual coyuntura, contar con un proyecto, con un nuevo Plan General, supondrá disponer de unos objetivos y de un rumbo a seguir, así como de medidas y soluciones, que facilitarán la tarea de encarar el futuro en mejores condiciones. Así, las soluciones a proponer habrán de tener una singular relevancia en cuanto pueda resultar en los próximos 15 años en el municipio.

Cabría plantear que en el horizonte temporal precitado la población de Erreteria podría superar los 40.000 habitantes y contar para ello con las dotaciones precisas. Así, el PGOU deberá proponer una nueva oferta residencial y de actividades económicas y equipamientos, sin perjuicio de que ésta resulte preferentemente de procesos de rehabilitación, renovación, regeneración o transformación urbana, atendiendo al objetivo de procurar un desarrollo sostenible.

El oportuno y razonable dimensionado de dicha oferta responderá al objetivo demográfico que se proponga, y a la necesidad de vivienda detectada en el contexto de la declaración del municipio como "zona tensionada", y deberá tener adicionalmente en cuenta tanto el hecho de que nuestra sociedad vive un proceso continuado de reducción del número de habitantes por hogar, como la oportunidad de proponer nuevas tipologías de alojamientos a explorar.

El Plan, teniendo en cuenta las características sociolingüísticas del municipio, habrá de procurar también, en la medida de lo posible, efectos beneficiosos, esto es, positivos, en la evolución del euskera en el municipio, dando con ello respuesta a otro de los retos del Plan Estratégico municipal.

El PGOU propondrá también, con carácter general, la consolidación del patrimonio edificado y su rehabilitación, sin perjuicio también de su eventual sustitución, adoptando para ello las medidas que garanticen el cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de accesibilidad universal y de eficiencia energética. Esta línea de actuación no se limitará al patrimonio edificado, sino que se extenderá al espacio público y a su urbanización, atendiendo a los mismos objetivos.



Todo ello contribuirá a la recualificación ambiental y urbana de la ciudad, integrando soluciones que favorezcan por otra parte la movilidad no motorizada, otra pauta básica a seguir en la configuración del modelo urbano del PGOU.

Así, de acuerdo con lo dispuesto en la nueva legislación de aplicación al respecto, se acomete paralela y coordinadamente la redacción de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) en el mismo horizonte temporal en el que se revisa el Plan General a la legislación de suelo y urbanismo vasca, sin perjuicio de que se vaya con retraso en ambas tareas, en cualquier caso, en marcha.

Adicionalmente, como ya se plantea desde el Ayuntamiento en relación con los ámbitos de Esnabide, Gamongoa y Alzate, el nuevo PGOU deberá tomar las oportunas decisiones en relación con los nuevos desarrollos propuestos por el vigente PGOU todavía no ejecutados: Palazioarra/Larretxipi, Perutxene/Sagasti, Zamalbide Berri, Tolare Berri, y Urkiola, entre otros. En la misma línea, se abordará la ordenación de los vacíos urbanos identificados como tales.

El PGOU integrará también las soluciones oportunas en materia de ordenación de las infraestructuras de comunicaciones, en particular de aquellas que tienen por objeto el transporte colectivo (nueva red ferroviaria del País Vasco -NRFPV- y reordenación de la red de Euskotren).

Así, de acuerdo con cuanto antecede, el nuevo Plan General habrá de afrontar la ordenación integral del territorio de término municipal, confirmándose la procedencia de una revisión integral del PGOU vigente.

El nuevo Plan General deberá contar con su correspondiente evaluación estratégica de impacto ambiental, por lo que deberán en consecuencia coordinarse los procedimientos urbanístico y ambiental preceptivos, así como el de impacto lingüístico y la consideración de la perspectiva de género. La evaluación ambiental incluirá la evaluación agraria, si procede, así como la del ruido.

El Plan General hará frente a la situación descrita contemplando al efecto, entre otras líneas de actuación, las siguientes:

- La consolidación de un medio urbano denso y mixto, sin perjuicio de favorecer la compatibilización de los usos, regulando las condiciones de actuación.
- La regeneración urbana en general, unida a la recualificación del espacio público y a la priorización de la movilidad no motorizada.
- El tratamiento y la ordenación de las márgenes del río Oiartzun en el área urbana, y la conexión de los espacios libres en red.
- La regulación de la ordenación en el suelo no urbanizable.

Como cuestiones más específicas habrán de tenerse en cuenta en particular:



- La concreción de la oferta de vivienda y, en particular, de aquellas de protección pública a proponer, teniendo al efecto en cuenta tanto la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo como la Ley 3/2015, de vivienda, y las correspondientes leyes estatales.
- Las soluciones que puedan resultar más oportunas en materia de comunicaciones (sistema viario). Nos referimos, entre otras, al eventual enlace planteado en el PTP en la GI-20, en Arramendi, de acceso al centro urbano; a la conexión viaria prevista entre Aranguren y Agustinas; y a las variantes previstas en Zentolen, Zamalbide y Tolare berri que se descartarán todas ellas como resultado del proceso.
- La cuantificación del nuevo suelo oportuno para la localización de nuevas actividades económicas.

Habrán de integrarse asimismo en el Plan las decisiones sectoriales que se adopten en relación con la red ferroviaria del área metropolitana.

La situación advertida demanda la redacción y la tramitación de un nuevo Plan General como el Ayuntamiento ya diagnosticó en el año 2013 en el marco del proceso de redacción del Plan Estratégico local y como exige la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo vasca que fijaba para el año 2021 el horizonte temporal para adaptar el Plan vigente.

El análisis realizado ratifica la oportunidad de dicha decisión que el tiempo transcurrido desde el año 2013 demanda con mayor urgencia; prueba de ello son las iniciativas que ya se anticipan para Gamongoa o Alzate con el estudio de soluciones objeto de una modificación del PGOU vigente o de un nuevo Plan Especial, respectivamente, que se integran razonablemente en el proceso que nos ocupa.

El municipio requiere de un proyecto renovado que responda a los retos y objetivos del Plan Estratégico municipal, máxime en la coyuntura sobrevenida, y que propicie la continuidad de la mejora ambiental del medio urbano y la adecuada regulación de los suelos en el medio rural, ajustando la delimitación del área urbana, adaptando la densidad de los ámbitos urbanos y buscando una ciudad más amable, sostenible y saludable, en constante evolución, adaptada continuamente a los nuevos tiempos y preparada para acoger a las generaciones venideras.

Todo ello deberá abordarse sin perjuicio de cuanto pueda ocurrir desde la perspectiva demográfica en el horizonte del Plan, como resultado de cuanto resulte de la Estrategia Vasca en relación con el reto demográfico y las medidas y planes que de ella resulten, cuestión que en la actualidad se presenta como clave junto con las estrategias ante el cambio climático, la transición energética y las cuestiones sociales, ambientales y económicas.

El nuevo Plan General es, en este contexto, el instrumento necesario para el Ayuntamiento, aunque no será suficiente disponer de él, requiriéndose adicionalmente su inmediata gestión y ejecución, así como otras acciones que las prioridades municipales deberán concitar, incluidas la implicación de otras Administraciones y la inversión privada.



II.2.- Criterios y objetivos municipales.

II.2.1.- Pautas adoptadas por el Ayuntamiento

Las pautas a seguir en la redacción del presente documento se recogen en el decreto de alcaldía dictado el 12 de abril de 2022, que se recoge íntegramente en el Anejo 1 de esta memoria, en el que se ratifican los criterios y objetivos a seguir en la formulación del PGOU.

En ese contexto, se confirmó asimismo la propuesta de Avance de planeamiento, remitiendo sin embargo al proceso de elaboración del PGOU la concreción de las soluciones a adoptar, incorporando las sugerencias estimadas en el proceso y concretando la respuesta a otras, e integrando las determinaciones del documento de alcance del Órgano Ambiental, los criterios emanados del Consejo Asesor de planeamiento municipal y cuanto en particular se recoge en el acuerdo.

II.2.2.- Bases, criterios y objetivos municipales para la redacción del PGOU

De acuerdo con dicho decreto de alcaldía, el Ayuntamiento ratifica los criterios y objetivos que se recogen en el Avance redactado con las siguientes precisiones:

- Reforzar el papel de Erreteria como cabecera de la Agrupación Urbana y Periurbana de Oarsoaldea (bahía de Pasaia).
- Recualificar el espacio público y, en particular, favorecer la movilidad no motorizada y procurar la accesibilidad universal. Todo ello considerando las propuestas del Avance de identificación de los auzo bihotzak, así como las aportaciones recibidas para determinados barrios y la ordenación de ejes peatonales conectándolos.
- Apostar por el soterramiento del trazado ferroviario de Euskotren entre Galtzarborda y la glorieta de Gaztelutxo, o cualquier otra solución que dé respuesta al paso a nivel de la estación del Centro y mitigue los impactos que tiene actualmente el trazado de Euskotren en este ámbito, procurando que el posible espacio liberado pueda ser recuperado para el uso ciudadano.
- Propiciar la generación de empleo en el municipio regulando las condiciones de ordenación del sector primario en el medio rural y previendo suelo para la implantación de equipamientos y para acoger actividades económicas de carácter industrial y terciario, incluso con destino a parque de empresas, además de propiciar medidas que puedan favorecer el comercio local, coordinadamente con las soluciones que se planteen en materia de ordenación del espacio público.
- Favorecer la rehabilitación del parque de vivienda y proponer una nueva oferta residencial de alrededor de 1.200 viviendas que, en buena parte, se destinen a viviendas de protección pública, en distintos regímenes de tenencia, sin perjuicio de la ordenación adicional de otras tipologías de alojamientos. Para ello se propone poner en valor el casco histórico, procurando su revitalización, y delimitar áreas de regeneración urbana.



- Regular las condiciones de especial protección y de implantación de los usos en el suelo no urbanizable (actividades agropecuarias y forestales, así como energías renovables u otros usos de infraestructuras de servicios), limitando la artificialización de nuevos suelos a las iniciativas oportunas.
- Integrar las medidas precisas en respuesta al reto del cambio climático.

En la continuidad del proceso dichos criterios y objetivos se han confirmado, planteándose, en ese marco, la respuesta a las necesidades con la minimización de la calificación de nuevos suelos como urbanos o urbanizables, y concretándose la intervención en Cocheras sin perjuicio de cuanto a nivel proyectual resulte de los estudios encargados por ETS para Galtzaraborda y el entorno de las Cocheras, así como del proceso municipal denominado Bide berria, en curso.

Todo ello ha dado lugar a la concreción del presente documento.

Sobre estas bases fundamentales se plantean consiguientemente en el presente documento los siguientes criterios en relación con la intervención concreta sobre el territorio municipal:

- Minimizar el consumo de suelo con destino a usos de carácter urbano, limitándolos a la respuesta estricta a las necesidades detectadas y optimizando el uso de los recursos que puede ofrecer el área urbana preexistente.
- Regular el régimen de intervención, uso y edificación en el suelo de carácter rural, protegiendo aquellos valores propios de dicho medio, favoreciendo la biodiversidad, a la vez que impulsando su productividad ligada al desarrollo del sector primario, al disfrute de un territorio singular y a la ordenación del paisaje, incorporando nuevas iniciativas que sean capaces de hacer aportaciones que den lugar a una eventual reconversión del sector rural.
- Implantar las infraestructuras viarias y de servicios (telecomunicaciones, gas, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, saneamiento, etc.) que garanticen la accesibilidad e integración del municipio en su contexto territorial, haciendo especial énfasis en el transporte colectivo.
- Regular los usos del suelo en el área urbana favoreciendo la diversidad y la mixtura siempre que resulten compatibles, favoreciendo su equilibrada localización.
- Desarrollar los equipamientos precisos de carácter local.
- Rehabilitar, para todo ello, el patrimonio edificado y urbanizado, propiciando aquellas intervenciones de transformación y regeneración urbana precisas.
- Definir los suelos a destinar al asentamiento de actividades económicas de carácter industrial o terciario.



- Coordinar el planeamiento de Erreteria tanto con los instrumentos de Ordenación Territorial (D.O.T., P.T.P., P.T.S., etc.) como con el planeamiento de los municipios colindantes.

Los criterios precitados no entran en contradicción con aquellos que se formulan en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián en la que se integra el municipio.

Así, el planeamiento ha de abordar el reto de responder al modelo previsto por la ordenación territorial mediante la concreción de las determinaciones de ordenación urbanística, regulando e integrando sobre el territorio los usos a partir de la consideración de las preexistencias y de las características de aquel, y dando respuesta a los criterios y objetivos enunciados.

En consecuencia, el presente PGOU propone soluciones para el conjunto del municipio integrando los objetivos y criterios precitados, criterios y objetivos en los que de forma directa o transversal ya se han incorporado, como no puede ser de otro modo, otras variables y, en particular, las ambientales.

Paralelamente, se incorpora la evaluación ambiental estratégica teniendo en cuenta el documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental competente.

Aquellas soluciones se describen a continuación, a la vez que se ilustran en los planos que completan este documento.

Todo ello se completa con cuanto ha resultado en la maduración del PGOU, que se recoge en el expediente, y se integra en este plan, que contiene también la nueva normativa propuesta.

Los objetivos precitados relegan a un segundo plano otros que han de considerarse sin embargo también como son la obligación legal de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación de suelo y urbanismo de aplicación, tanto vasca como estatal, y a las nuevas determinaciones de las DOT.

Finalmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Declaración de Kuala Lumpur sobre Ciudades (2030) de febrero de 2018, promovida para implementar la Nueva Agenda Urbana mundial, las propuestas a formular deberán procurar una ciudad segura, saludable, accesible y sostenible para todos y para todas.

En esa misma línea se pronuncia la Ley 4/2019, de sostenibilidad energética de la CAPV a la que se ajusta también este documento, incorporando en la evaluación ambiental estratégica el correspondiente estudio de sostenibilidad energética.

El presente PGOU responde a todos estos criterios y objetivos, y tiene por objeto la ordenación completa del término municipal.



II.3.- Criterios establecidos por las D.O.T. de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En la situación que concurre, la redacción del planeamiento municipal demanda la consideración del entorno más amplio y supramunicipal en el que se integra el municipio como consecuencia de la condición de área metropolitana del conjunto de Donostialdea y Bajo Bidasoa, incluida su extensión a Iparralde.

Para ello, se cuenta con la reflexión y las propuestas que se contienen en los documentos de ordenación territorial que ya se disponen.

En particular, las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (D.O.T.), aprobadas el 30 de julio de 2019, incluyen íntegramente el municipio de Erreteria en el Área Funcional de Donostia-San Sebastián y establecen para el mismo un modelo territorial en el que se significan las infraestructuras básicas de comunicaciones de dicha Área Funcional.

Entre ellas, cabe destacar la consolidación del Puerto y de los trazados viarios (AP-8, GI-20 y N-634, entre otros) y ferroviarios (ADIF y ETS) existentes y su complementación con la variante ferroviaria sur del Área Funcional de Donostia-San Sebastián.

Las D.O.T. prevén por otra parte estrategias de renovación urbana, así como nuevas tipologías de vivienda, a la vez que demandan la integración de las perspectivas transversales.

Contemplan también la prohibición de la nueva edificación residencial autónoma fuera del medio urbano existente o propuesto y determinan las categorías de ordenación del suelo no urbanizable, con las que debe corresponderse la calificación global del medio rural del municipio, y la regulación de la implantación de los usos en las mismas.

Por otra parte, las DOT establecen la infraestructura verde de la CAPV, incluyendo en la misma ámbitos con singulares valores naturales, extendiéndose dicha infraestructura al municipio de Erreteria. El PGOU responde a ello y califica como zonas de especial protección los lugares que presentan esos valores significativos.

Las DOT establecen asimismo la concreción de la cuantificación residencial máxima a la que ha de adecuarse el Plan General mediante el diseño de una ficha para su cálculo en cada municipio y momento.

Se adjunta seguidamente cuanto resulta en la actual coyuntura a partir de los datos a los que ya se ha hecho referencia anteriormente. Resulta un límite máximo para nuevos desarrollos residenciales de 2.675 viviendas.

Este cálculo se reajustará, de acuerdo con el marco legal de aplicación, una vez que se conozca la fecha de la aprobación inicial del plan, si bien no se prevén cambios sustanciales en relación con la cuantificación máxima apuntada, a la vez que la cuantificación residencial que se propone es sustancialmente inferior a la cifra máxima obtenida.



1. CÁLCULO DE LAS NECESIDADES RESIDENCIALES según las DOT para horizonte temporal de 8 años.

CTM. Correcciones del modelo territorial vigente.

$$CTM = (PTP \text{ NO ADAPTADO A DOT}) \quad CTM = 0$$

A. Necesidades de vivienda principal.

A1. Por variación de población residente.

$$A1 = (P_t - P_i) / TMF_t = A1 = (P_{2032} - P_{2024}) / TMF_{2032} = 40032 - 39248 / 2,265 \quad A1 = 346$$

A2. Por variación del tamaño familiar.

$$A2 = P_i \times (1 / TMF_i - 1 / TMF_t) = A2 = P_{2024} (1 / TMF_{2032} - 1 / TMF_{2024}) = 39248 \times (1 / 2,265 - 1 / 2,393) \quad A2 = 926$$

B. Demanda de vivienda secundaria.

B1. Por variación de la vivienda principal.

$$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_t - 1) = B1 = (A1 + A2) \times (CVS_{2032} - 1) = (346 + 926) \times (1,03 - 1) \quad B1 = 38$$

B2. Por variación del coeficiente de vivienda secundaria.

$$B2 = (P_i / TMF_i) \times (CVS_t - CVS_i) = B2 = (P_{2024} / TMF_{2024}) \times (CVS_{2032} - CVS_{2024}) = (39248 / 2,393) \times (1,03 - 1,03) \quad B2 = 0$$

C. Previsión de viviendas deshabitadas.

C1. Por variación de vivienda deshabitada.

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1) = (346 + 926 + 38 + 0) \times (1,05 - 1) \quad C1 = 65$$

NR. Necesidades residenciales.

$$NR = CTM + A1 + A2 + B1 + B2 + C1 = 0 + 346 + 926 + 38 + 0 + 65 \quad NR = 1375$$

2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.

NRe. Necesidades residenciales esponjadas.

$$NRe = NR \times ESP = 1375 \times 2,2 \quad 3025$$

C2. Recuperación de viviendas deshabitadas.

$$C2 = 2\% [Total \text{ Viv. existentes}]_t = 2\% [Total \text{ Viv. existentes}]_{2019} = 2 / 100 \times 17542 \quad C2 = 350$$

3. CR. CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA.

$$CR = (NR \times ESP) - C2 = 3680 - 350 \quad CR = 2675$$

4. LIMITACIONES ADICIONALES.

Capacidad residencial máxima admisible	50% viviendas existentes.	50 / 100 x 17542	C máx =	8771
Capacidad residencial mínima posible	10% viviendas existentes.	10 / 100 x 17542	C mín =	1754

5. CR. CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A PREVER EN EL PGOU (8 años). CR = 2675



NOTA: Los datos utilizados para la realización del cálculo que precede han sido los siguientes

Año _i			2024
Año _f	Año _{i+8}		2032
P _i =	P ₂₀₂₄	Censo población	39.248
[Nº Total Viv. existentes] _i =	[Nº Total Viv. existentes] ₂₀₁₉ =	Censo viv + licencias	17.542
[Nº Viv. ocupadas] _i =	[Nº Viv. ocupadas] ₂₀₁₉ =	Censo viv ocupadas	16.553
[Nº Viv. vacías] _i =	[Nº Viv. vacías] ₂₀₁₉ =	Censo viv vacías	989
P ₂₀₁₉ = 39.604	P ₂₀₀₃ = 38.134	Censo población	
TAC _{2019/2003} (%) = [(P ₁₉ / P ₀₃) ^{1/16} - 1] x 100 =	TAC ₍₂₀₁₉₋₁₉₉₉₎ (%) = [(P ₂₀₁₉ / P ₂₀₀₃) ^{1/16} - 1] x 100 =	[(39604/38134) ^{1/16} - 1] x 100	0,236
TAR (%) =			-1,200
P _f = P _i x (1 + TAC) ^t =	P ₂₀₃₂ = P ₂₀₂₄ x (1 + TAC) ⁸ =	39284 (1 + 0,236/100) ⁸	40.032
TMF _i = P _i / [Viv. ocupadas] _i =	TMF ₂₀₁₉ = P ₂₀₁₉ / [Viv. ocupadas] ₂₀₁₉ =	39604 / 16553	2,393
TMF _f = 1 + (TMF _i - 1) x (1 + TAR) ^t =	TMF ₂₀₃₂ = 1 + (TMF ₂₀₂₄ - 1) x (1 + TAR) ⁸ =	1 + (2,393 - 1) x (1 - 1,2/100) ⁸	2,265
CVD _i =			1,050
ESP =			2,200
CVS _i =	CVS ₂₀₂₄ =		1,030
CVS _i =	CVS ₂₀₃₂ =		1,030

Como se observará más adelante, el presente PGOU responde a las determinaciones de aplicación resultantes, situándose la oferta residencial propuesta por debajo de las 2.675 viviendas resultantes del cálculo anterior.

Cabe precisar en todo caso que la proyección de las DOT se formula a 8 años vista mientras que el Plan se proyecta para un horizonte temporal del doble de años lo que no propiciaría el doble de dicha oferta, pero si alrededor de un 50% más, como consecuencia de la reducción del coeficiente de esponjamiento que correspondería razonablemente aplicar para ese horizonte mayor.

Finalmente, se señala que la propuesta se adecuará asimismo a lo dispuesto en los artículos 15, 16, 17 y 18 de las Normas de Aplicación de las DOT referido a las directrices en materia de agua, energía, residuos y economía circular.

II.4.- Criterios derivados del P.T.P. del Área Funcional.

El Área Funcional cuenta hasta la fecha con un Plan Territorial Parcial (P.T.P.) definitivamente aprobado mediante Decreto 121/2016, de 27 de julio.

La disposición de dicho plan permite abordar la ordenación del municipio de Erreterria en dicho continuo territorial atendiendo a las cuestiones y propuestas que en el mismo se formulan.

Dicho PTP consolida el área urbana de Erreterria y establece asimismo un perímetro de crecimiento urbano de la misma que se respeta en la presente propuesta.

Se recogen asimismo en el PTP las redes de infraestructuras de comunicaciones y de servicios previstas a la escala territorial a las que también hacen referencia las DOT, previéndose puntualmente un nuevo enlace viario en la GI-20 en Pontika que, sin embargo, no se planifica en el horizonte temporal del nuevo Plan General.

No se prevé la necesidad de identificar en el municipio ámbitos en los que resulte precisa la compatibilización con municipios vecinos.

Se señala al respecto que el Puerto de Pasaia ya cuenta con su correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se extiende a los municipios de Lezo, Pasaia y Donostia; asimismo, el Parque de Lau-Haizeta cuenta asimismo con un Plan Especial que se extiende, en este caso, a los municipios de Astigarraga y Donostia. En su caso, cuando corresponda, podrá proceder a la modificación y/o la revisión de dichos planes especiales.

Independientemente, cabrá la formulación, por parte de quien corresponda en cada caso, de otros planes de carácter supramunicipal en relación con el suelo no urbanizable que no se han puesto sin embargo en marcha hasta la fecha desde el año 2016 en el que se aprobó el PTP.

Por otra parte, al no estar el PTP adaptado a las nuevas DOT, la cuantificación residencial que de él resulta no es de aplicación.

Como se observará más adelante, el presente PGOU responde a las determinaciones de aplicación resultantes.

II.5.- Criterios derivados de los Planes Territoriales Sectoriales.

Los Planes Territoriales Sectoriales vigentes con incidencia territorial en el municipio de Erreteria son el referido a las márgenes de los arroyos y ríos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el correspondiente a la Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el referido a la protección del litoral, el referido a la Red Ferroviaria Vasca, el de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, el correspondiente a las vías ciclistas de Gipuzkoa, el referido a las zonas húmedas y el Agroforestal.

El primero de ellos regula la protección de los cauces estableciendo medidas que garantizan la protección de los cauces y sus márgenes.

El segundo, el Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, califica al municipio como de interés preferente para la localización prioritaria de suelo para actividades económicas. Por otra parte, las determinaciones de dicho documento referidas a la cuestión de los equipamientos comerciales se encuentran modificadas en virtud de la sentencia recaída al respecto, resultando de aplicación al respecto la nueva Ley 10/2019, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales de Euskadi.

El tercero tiene por objeto el litoral y se encuentra actualmente en proceso de revisión, por lo que de culminarse ésta antes de la aprobación definitiva de este PGOU habrán de incorporarse las determinaciones que resulten de la misma.



El cuarto tiene por objeto la Red Ferroviaria Vasca, consolidando la red actual y previendo la ordenación de un nuevo trazado que atraviesa el municipio al sur, de este a oeste, estando en la actualidad en tramitación el correspondiente estudio informativo.

El quinto no tiene incidencia singular en el propio municipio.

El sexto propone el diseño de la red ciclista del territorio histórico de Gipuzkoa que cruza el municipio de este a oeste.

El séptimo tiene por objeto los humedales, cabiendo destacar la presencia en el municipio del embalse del Añarbe y de los humedales de Pagosarde, Malmazar, San Marko, Igantzizabal y Kutarro.

El octavo tiene por objeto el territorio rural y contempla la categorización de dicho territorio identificando incluso suelos de alto valor estratégico agrario.

El presente PGOU integra las propuestas de los referidos planes como oportunamente se justifica más adelante. Con ello, la propuesta de proyecto municipal se incardina oportunamente en la ordenación del área metropolitana como consecuencia de la integración de las determinaciones de ordenación territorial establecidas.

II.6.- Criterios para la cuantificación de la oferta residencial.

El Plan debe dar respuesta a la actual coyuntura, al diagnóstico elaborado en el contexto que nos ocupa, y a los criterios y objetivos generales enunciados. Y debe incorporar, también, cuanto resulta de la estrategia municipal en curso que ha propiciado la calificación del municipio como la primera zona tensionada en esta materia en la CAPV, a resultas de las conclusiones de los estudios realizados al respecto.

Como se ha señalado, el municipio cuenta con un parque de más de 16.500 viviendas ocupadas por una población de cerca de 40.000 habitantes, con una ocupación media por vivienda ocupada que ronda la ratio de 2,4 personas, y con un parque de viviendas vacías (aquellas en las que no hay nadie empadronado) que, tal y como también se ha señalado, ronda el 5,5% del parque total, si bien la cuantía de las viviendas efectivamente vacías es sensiblemente menor. Actualmente el Ayuntamiento está realizando un estudio específico sobre la vivienda vacía que arrojará datos más precisos sobre el parque de vivienda vacía movilizable.

Como se ha dicho, en el periodo de 15 años, análogo a aquel para el que se proyecta el nuevo Plan General, correspondiente a 2004-2018, el incremento del número de viviendas ha sido de alrededor de 1.570, que supone una ratio media inferior a 3 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, oferta que se ha calificado como reducida y que ha dado lugar a la situación que ahora se aborda. Cabe detectar que en el subperiodo 2004-2011 se produjeron alrededor de 1.400 viviendas (algo más de 4 viviendas por cada 1.000 habitantes/año) y en el subperiodo 2011-2018 tan sólo 162 (0,5 viviendas por cada 1.000 habitantes/año).



Y cabe por lo tanto entender, por un lado, que la actual situación deviene, al menos en parte, de la escasa producción de nueva vivienda en los últimos quince años, resultado del contexto en el que se ha encontrado el sector inmobiliario, y, por otro, que la ratio a prever para el próximo horizonte temporal de 15 años ha de rondar, al menos, las 4 viviendas por cada 1.000 habitantes/año, esto es, la cifra de 2.400 viviendas o alojamientos de otro tipo disponibles.

En este contexto, a los efectos de concretar las medidas a plantear en materia de vivienda, cabe observar que la demanda estimada en junio de 2023 por Etxebide en Erretería era de 2.594 unidades de convivencia de las que 1.838 correspondían a población local, cifra, esta última, que se corresponde con la población no emancipada de entre 24 y 34 años advertida en el reciente estudio de Ikertalde para el municipio que asciende a 1.899.

Ante el horizonte temporal del Plan, cabe añadir que ese mismo estudio cuantifica en 2.224 los jóvenes de 18 a 24 no emancipados del municipio.

De todo ello cabría deducir la necesidad de, al menos, 1.792 viviendas $((1.899 + 2.224) / 2,3)$ o 2.120 si se añade la demanda externa advertida por Etxebide $(756/2,3)$, observándose que la horquilla que resulta de todo ello se encuentra por debajo de la cuantificación máxima calculada en 2.675 viviendas.

Para responder a dicha demanda, se propone por una parte la rehabilitación del parque de vivienda preexistente y su renovación y puesta en uso en el caso de las viviendas vacías. Así, en el horizonte del plan cabría proponer la reducción del porcentaje de vivienda vacía a la mitad y, por lo tanto, incorporar del orden de cerca de 500 viviendas al mercado paulatinamente.

Asimismo, manteniendo la actual pauta de transformación de locales de planta baja en vivienda (20 viviendas por año) se contaría a 15 años vista con una oferta adicional de 300 viviendas. No obstante, se considera que, en el periodo por venir, este índice se rebajará a tenor de lo ejecutado en los últimos 20 años y de los objetivos de evitar ese tipo de propuesta en los auzo bihotzak y en los ejes de conexión entre ellos, y, en concreto, en los edificios así identificados expresamente. Por ello se propone estimar que dicha dinámica se reduzca a la mitad y pueda dar lugar a alrededor de 150 nuevas viviendas.

Dado el tamaño medio mínimo de las viviendas preexistentes no se prevé un aumento significativo del número de viviendas derivado de la división de las preexistentes.

En el medio rural, la posibilidad de ampliar el número de viviendas por caserío para un censo de más de 160 caseríos permitirá, a su vez, propiciar en el horizonte temporal del plan una oferta que tentativamente se estima en 50 unidades.

Complementariamente, en la línea en la que ya trabaja el Ayuntamiento se prevé dar respuesta a la demanda con otras modalidades de alojamientos (alojamientos dotacionales, viviendas para personas mayores, viviendas productivas o viviendas colaborativas, entre otras modalidades) previéndose a priori del orden de 250 unidades correspondientes a estas modalidades.



Todo ello suma una cuantía de 950 viviendas que sitúa la horquilla precitada en la necesidad de entre 842 y 1.170 viviendas objeto de nuevos desarrollos ya sean de regeneración urbana o de nueva implantación, horquilla que se considera como la mínima a la que debe dar respuesta el Plan General para el horizonte del año 2040, si bien, aplicándole un esponjamiento de 1,5 daría lugar a una previsión mínima de 1.263 viviendas, inferior a la mitad de la cuantía máxima a prever en nuevos desarrollos (2.675 viviendas), según lo dispuesto en las DOT.

La oferta que globalmente resultaría de todo ello respondería también a la evolución de la ratio correspondiente a la ocupación media por vivienda ocupada cuyo descenso se prevé, estimándose que se reducirá sensiblemente como consecuencia del aumento del envejecimiento y del cambio en los modos de vida de la sociedad, observándose también que la vivienda vacía, por su cuantía y características, no responderá sustancialmente a las necesidades de alojamiento, si bien lo irá haciendo paulatinamente y en pequeña medida.

Si bien, según se ha estimado anteriormente, a los solos efectos del cálculo previsto en las DOT, resultaría para el año 2032 una ratio de ocupación media por vivienda ocupada de 2,265 personas se considera más realista, razonable y optimista estimar para el horizonte del año 2040 que dicha ratio ronde el valor de 2,3. Una estimación como ésta se considera, además, un objetivo más sostenible desde la triple perspectiva social, ambiental y económica.

Establecida esta referencia, procede considerar en este contexto una cuestión adicional y clave, como es la declaración del municipio, en el año 2024, como zona tensionada en materia de vivienda.

En este contexto, el Ayuntamiento ha elaborado un plan específico para los tres primeros años (2024-26) al que debe procurar dar continuidad el nuevo Plan General.

En primer lugar, cabe señalar al respecto que el referido plan específico a tres años vista responde tanto a la actual dinámica municipal como a cuanto se recogía en el Avance del PGOU tramitado.

En dicho plan se señala que hay en la actualidad en el municipio 723 viviendas de protección pública de las que 640 son permanentes, de forma que esas 640 viviendas suponen el 3,8% del parque total de vivienda ocupada. Atendiendo a ello el plan propone las medidas a implementar en los primeros tres años objeto de la declaración.

No obstante, la declaración de zona tensionada conlleva el compromiso de alcanzar en un horizonte de 20 años un porcentaje de vivienda de protección pública en el municipio del 20% (disposición transitoria segunda de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dado que el Plan General se formula para un horizonte de 15 años, la propuesta a formular habrá de acercarse sensiblemente a ese objetivo, proponiéndose al efecto que se supere en el año 2040 el umbral del 15%. En todo caso, se advierte que urge en un contexto de zona tensionada un objetivo general para todas las administraciones, ayuntamientos y, también, administraciones supramunicipales, y una interpelación directa a la creación de vivienda pública en régimen de alquiler.



Así, el déficit que resulta en ese horizonte es de 1.835 viviendas protegidas ((15% de 16.550) – 640) por lo que ha de preverse una oferta superior a dicha cifra que, a su vez, genera una demanda adicional de alrededor de 300 viviendas protegidas. De plantearse adicionalmente la ordenación de nuevas viviendas libres dicha cifra debería aumentar en consecuencia.

Cabe advertir que es ésta la demanda que, por contar con un precio limitado y de preverse su destino al alquiler, mejor responde a la demanda advertida por Etxebide a la que se ha hecho previamente referencia.

La respuesta a la demanda de alrededor de 2.160 nuevas viviendas de protección pública que resulta puede cubrirse en parte manteniendo la calificación de las actualmente calificadas (83 = 723 – 640); mediante la compra de viviendas para calificarse como tales y destinarse al alquiler a precios razonables (360, si se plantea comprar dos al mes durante los 15 años previstos como horizonte temporal del PGOU); y mediante las otras modalidades de alojamientos (se han estimado 250).

Así, la demanda de nuevas viviendas de protección pública se situaría en torno a las 1.467 viviendas (2.160 – 83 – 360 – 25), si bien dicha cifra debería ampliarse con el 15% de las nuevas viviendas libres que asimismo se planifiquen.

En este contexto se señala que el nuevo Plan General, además de favorecer la rehabilitación y la renovación del parque residencial preexistente, incluido el caserío del medio rural, debe prever nuevos desarrollos de vivienda y, en ese contexto, se plantea dar continuidad a los desarrollos en curso, en particular a los correspondientes a Esnabide (54 viviendas de protección pública), Alzate (184 viviendas de las que 37 son de protección pública) y Gamongoa (440 viviendas de protección pública y 148 nuevas viviendas libres), de los que ya resultan 531 nuevas viviendas de protección pública y 295 libres, reduciéndose consiguientemente el déficit, a lo que deberán seguir contribuyendo las propuestas a formular en Perutxene-Sagasti, Tomás López, Loidialde, Hego Arramendi, etc.

II.7.- Criterios para la ordenación de actividades económicas y equipamientos.

El Ayuntamiento trabaja asimismo en la actualidad en el fortalecimiento del comercio local urbano y en sus herramientas de gestión (consejo asesor municipal de comercio y hostelería) y cuenta con un PERCO, así como con diversas iniciativas desarrolladas en esa línea, a las que el Plan General habrá de dar la cobertura oportuna.

En esa línea se plantea el objetivo de identificar los "auzo bihotzak" y aquellos itinerarios que los unan.

Con ello, se plantea propiciar la consolidación y un mayor desarrollo de la actividad comercial y una mayor distribución de ésta y de los equipamientos de proximidad en los barrios, máxime cuando el sector servicios es el más dinámico y cuantitativamente más importante en la actualidad en el municipio.



Junto con ello, se plantea favorecer el desarrollo del sector primario en el medio rural del municipio, concretando al efecto la normativa oportuna, teniendo en cuenta, a su vez, cuanto resulta de la ordenación territorial de aplicación.

Asimismo, con la finalidad de reducir la brecha identificada entre la población activa del municipio y los empleos existentes en su término, y atendiendo a la aptitud del territorio, se plantea preparar nuevo suelo con destino a actividades económicas.

II.8.- Otros criterios y objetivos.

Además de aquellos objetivos y criterios generales expresados en los apartados precedentes, cabe subrayar aquí el interés de la tramitación y aprobación de este Plan a los efectos de disponer de un proyecto de futuro para el municipio.

Por otra parte, la iniciativa responde al mandato legal de revisar los planes no adaptados a la nueva Ley 2/2006, del suelo y urbanismo que debiera de haberse realizado con anterioridad a setiembre de 2021.

II.9.- Alternativas consideradas. Evaluación ambiental y orientación de las soluciones.

Con ocasión del proceso de redacción y tramitación del Plan General se han venido planteando diversas alternativas de ordenación para dar respuesta a la problemática detectada y concretar en consecuencia el proyecto municipal, integrando en ese proceso, de forma transversal y constante, la perspectiva ambiental, como se explicita en el estudio de evaluación ambiental estratégica de su contenido, en el que se han integrado, además de la mirada ambiental, la consideración de la salud de los habitantes, la sostenibilidad energética, y el reto ante el cambio climático.

El PGOU que se presenta responde así a dicho proceso de evaluación ambiental, a los criterios planteados para su redacción integrados desde el origen de la propuesta, y al resultado del proceso de participación pública realizado.

Todo ello responde a lo previsto en la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y sus modificaciones posteriores, en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, así como en las determinaciones que las desarrollan, y en particular, también, en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que establecen que los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) deben someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como a lo dispuesto en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo.

La consideración desde el interés público de las variables urbanística, social, económica y ambiental ha permitido decantar las soluciones que se recogen en el Plan General.

Entre las alternativas barajadas se ha considerado la extensión del área urbana a los entornos de Tolarieta y Morrontxo, entre otros, si bien, como resultado del proceso, se ha descartado a priori su ocupación en el horizonte temporal del presente PGOU, renunciando a su calificación como suelos con destino a actividades económicas y optándose alternativamente por Larretxipi.



Si bien acotando la extensión prevista para los mismos en el vigente Plan General, se opta por identificar nuevos desarrollos residenciales en los entornos de Zamalbide, Tolare, e Intzinate, descartándose alternativamente un nuevo desarrollo residencial en Belabaratz.

Por otra parte, en el interior de la trama urbana, se ha descartado la alternativa propuesta para la reordenación del entorno de la estación de Galtzaraborda que incluía la previsión de la implantación de nuevas viviendas, optándose por la configuración de espacios libres; y se ha descartado asimismo la reordenación de la parcela del convento de las Agustinas planteada en el procedimiento, consolidándose la misma como equipamiento privado.

De acuerdo con todo ello, el área urbana se ha limitado prácticamente a la ya clasificada como suelo urbano y urbanizable, reduciéndose incluso la extensión de ésta, en particular, en Palazioarra y Urkiola, así como en el entorno de Zamalbide y Tolare, y propiciándose una nueva regulación del régimen de uso y de su intensidad.

Así, la propuesta se centra en la regeneración urbana de los asentamientos preexistentes y en su recalificación, previéndose incluso intervenciones de sustitución de la edificación en Galtzaraborda y en la calle Santa Klara, entre otras, y reduce la superficie del área urbana propuesta (suma de suelos urbano y urbanizable) en relación con la prevista por el Plan General vigente. Todo ello resulta del camino recorrido hasta la fecha del que cabe obtener mayor información con la lectura del Avance, del estudio de evaluación ambiental estratégica, de los informes emitidos, y del resumen del proceso de participación ciudadana que reflejan el debate suscitado.

En la trama urbana preexistente se identifican parcelas o subámbitos en los que se ordenan algunas nuevas parcelas residenciales como es el caso, entre otras, de las propuestas que se formulan en Basanoaga, Esnabide 2, caserío Alaberga, Evaristo Bozas (Gabierrota), avenida del Touring y Gaztaño berri.

Complementariamente, se confirman las propuestas residenciales ya previstas en Esnabide, Altzate y Gamongoa, sin perjuicio de algunos reajustes en las mismas, así como otros desarrollos previstos en suelo urbano, y se redefine el nuevo desarrollo residencial a prever en Perutxene-Sagasti.

Se plantea asimismo proceder a la regeneración y la renovación urbana de los ámbitos destinados a actividades económicas con previsiones específicas para Egiburu y Egiluze,

Cabe hacer asimismo referencia aquí a la alternativa considerada en relación con el soterramiento del trazado del ferrocarril de ETS entre Galtzaraborda y las Cocheras y la previsión de un eje peatonal en superficie que, si bien no se descarta por parte municipal, no se formula como un objetivo concreto del Plan General, de forma que la solución a adoptar para la eliminación del paso a nivel de Gaztaño y la reordenación de las Cocheras se remite a la solución proyectual que resulte del estudio encargado al respecto por ETS y del proceso Bide berria que surge como una propuesta municipal en el marco del protocolo de colaboración para la búsqueda de soluciones integrales y de calidad del trazado del topo a su paso por Erreterria, debiéndose adecuar a cuento de ello resulte los proyectos de ETS de Galtzaraborda y Gaztaño-centro.



Asimismo, en materia ferroviaria, entre las alternativas que se han considerado en el estudio informativo de la variante ferroviaria de Adif correspondiente al trazado de la NRFPV, el Plan General recoge la elegida para su evaluación ambiental, sustituyendo la actualmente identificada en el planeamiento vigente.

En materia viaria, se confirma el objetivo de mejorar la glorieta de Beraun, y de descarta en el horizonte temporal del Plan General la ejecución de un nuevo enlace viario en Pontika; se confirma la oportunidad de ordenar una glorieta en Zamalbide en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672; se descarta la ejecución de una conexión viaria entre Altxu y la glorieta de las Agustinas; y se descarta también la inclusión en el Plan General de la transformación de la glorieta de Alaberga, en la avenida de Navarra.

En materia de vías ciclistas e itinerarios peatonales se confirman las propuestas de dar continuidad a estos entre Agustinas y Zamalbide, así como en el frente de la bahía de Pasaia. Se estará en todo en caso de acuerdo con cuanto se propone en este Plan General en relación con la ordenación de los "auzo bihotzak" y sus ejes de interconexión, con cuanto se confirme en el PMUS del municipio en relación con la utilización del espacio público, en coordinación con el Plan General, y con los proyectos que se impulsen por el Ayuntamiento en esa línea, en particular, para favorecer la movilidad no motorizada y la accesibilidad universal en el medio urbano.

Con ello, se procurará la consiguiente mejora ambiental del área urbana, incluida la aminoración del ruido y de las emisiones de gases efecto invernadero (GEI), y se favorecerá la mejora de la calidad del aire para propiciar una mejor salud.

La regeneración urbana que así se propone favorecerá el impulso en el área urbana de la actividad económica comercial y de servicios compatible con el uso residencial.

Como dato más significativo desde la perspectiva ambiental, se destaca la propuesta de contención de la delimitación del suelo urbano y urbanizable ya apuntada que supone este Plan.

La propuesta incorpora así principios de sostenibilidad tales como el evitar la artificialización de nuevos suelos, la regeneración del medio urbano, la apuesta por la movilidad no motorizada, y la puesta en uso y valor del medio rural, y su mejora ambiental, entre otros. En este contexto, se somete a especial protección el suelo ocupado por arbolado autóctono (robledales, acebales, etc.), incluso en fases de formación incipientes y se identifica un corredor ecológico que se propone integrar en la infraestructura verde de Gipuzkoa.

Así, las propuestas del Plan tienen como objetivo esencial la mejora de las condiciones ambientales del municipio y la minimización de los riesgos, con la finalidad última de procurar el mejor bienestar y la mejor salud de sus habitantes, objetivo original del urbanismo y central del documento de Plan General. Cabe hacer referencia aquí al objetivo de reducir la superficie de suelo afectada por el riesgo de inundación, en la línea planteada en la concreción del nuevo desarrollo previsto en Alzate, advirtiendo de lo dispuesto en el Plan Hidrológico del Cantábrico oriental (RD 35/2023, de 24 de enero), al que se adecua el presente Plan General. Se estará, en cualquier caso, según lo dispuesto en los planes de emergencia de aplicación.



Así, las propuestas del Plan procuran precisamente no sólo la mejora de los espacios públicos abiertos, sino la obtención de otros nuevos; procuran la eliminación de barreras urbanísticas; procuran también la promoción del uso del transporte público y de los desplazamientos activos, mediante las muy diversas líneas de actuación en materia de movilidad que se formulan, coherentes con la estrategia y acciones que el PMUS plantea; y procuran asimismo la minimización de las molestias asociadas a ruidos, olores y/o iluminación. Se tratan todas ellas de medidas específicas que el Plan incorpora desde la perspectiva ambiental y que han de traducirse en la mejora de la salud de los ciudadanos.

Así, se propone potenciar el área urbana central con la mixtura oportuna que propicie una ciudad compleja y rica, más igualitaria y segura, con identidad propia, en la que quepa conseguir múltiples sinergias. Y se propone asimismo que ello se realice procurando la recualificación ambiental y urbana del lugar, tanto mejorando las infraestructuras de servicios, la eficiencia energética y las condiciones de accesibilidad universal, como rehabilitando, regenerando y renovando el patrimonio edificado.

Todo ello responde al acuerdo de ratificación de criterios y objetivos formulado por Decreto de Alcaldía el 12 de abril de 2022 para la redacción del nuevo PGOU, así como a cuanto ha resultado de la maduración del proceso.

II.10.- Descripción de la propuesta de intervención.

II.10.1.- Bases para la formulación de la propuesta.

La revisión del vigente Plan General responde a la decisión adoptada por parte del Ayuntamiento ante la necesidad de proceder en consecuencia y de contar con un proyecto de futuro para el horizonte inmediato, adaptado a la legislación del suelo y a la ordenación territorial sobrevenidas.

Sus propuestas responden a los objetivos marcados y a las decisiones adoptadas en el proceso, tras el contraste y la maduración de diversas alternativas, así como al resultado de la participación ciudadana.

Para dar respuesta a la situación diagnosticada, así como al objetivo municipal de revisar el proyecto municipal, y al mandato de adecuar éste a la legislación vigente, este documento tiene en cuenta los siguientes doce pilares fundamentales:

- La protección y la regulación de los usos del suelo no urbanizable, de acuerdo con su aptitud y características, incluida la identificación, la delimitación y la regulación del régimen de usos de las áreas recreativas de Listorreta, Zunalorreta, San Marcos y Txoritokieta.
- La consolidación del área urbana preexistente, sin perjuicio del reajuste de sus límites (descalificación de Palaziozarra, Urkiola, parte de los entornos de Zamalbide y Tolare y de sendas partes de los ámbitos del cementerio y Egiburu, fundamentalmente) y de la consolidación de los suelos urbanizables de Gamongoa, Perutxene-Sagasti y Larretxipi, sin perjuicio del reajuste de sus límites y zonificación global.



Resulta así que la extensión que ahora se propone para el área urbana (suelo urbano más suelo urbanizable) de 4.235.530 m² es 673.333 m² con respecto a la hasta ahora prevista, y supone una reducción efectiva de la artificialización de 288.128 m² de suelo, lo que representa un 6,8% de la superficie total del área urbana delimitada en este nuevo Plan.

- La integración y la continuidad urbana, favoreciendo en particular la movilidad peatonal y ciclista, y, consiguientemente, la mejora ambiental del área urbana, reduciendo en particular el ruido. Para ello se plantea la identificación de auzo bihotzak en los barrios y de ejes predominantemente orientados a la movilidad no motorizada que los conecten, reservando en todos ellos las plantas bajas para la implantación de usos comerciales y asimilados, y de equipamiento, que favorezcan la mixtura de usos y la disposición de comercios, servicios y dotaciones de proximidad.

Esta propuesta dará asimismo lugar a la habilitación de nuevos ascensores públicos que favorezcan la accesibilidad universal en todos los barrios para lo cual se apuntan nuevas propuestas para estas instalaciones, dando continuidad a la estrategia municipal en esta materia.

Todo ello permitirá acortar los tiempos de los recorridos a pie y favorecer el uso de este modo de movilidad.

Se plantean complementariamente la respuesta a la reordenación de la calle Tomás López, al acceso a Papresa, al trazado viario en Egiburu, y a la accesibilidad de Igantzi, así como la ordenación de las nuevas glorietas de San Marcos (Beraun) y Zamalbide (cruce de GI-3671 y GI-3672) y a la rectificación del trazado de la GI-3671 a su paso por Tolare.

- La reordenación del sistema de espacios libres destinados a parques y zonas verdes, incluida la propuesta de nueva ordenación y ejecución de los parques de Perutxene-Sagasti y Gamongoa.
- La mejora de los cauces fluviales, recuperando el trazado de algunos de ellos a cielo abierto (plaza Jose Miguel de Barandiarán).
- La complementación de la dotación de equipamientos y la regulación del régimen de uso y edificación en las parcelas correspondientes, identificando, incluso, algunas parcelas a destinar a alojamientos dotacionales.
- La ampliación de la dotación de aparcamientos en el área urbana previendo nuevas parcelas al efecto en Basanoaga, San Marcos (Beraun), Esnabide 2, Alaberga, Pontika (ya ejecutada), Tomás López, Mártires de la libertad, Loidialdea, etc.) en coordinación con las propuestas que plantea el PMUS.
- La consolidación de las redes ferroviarias preexistentes, sin perjuicio de su mejor adaptación al medio urbano, minimizando las barreras urbanísticas, eliminando los pasos a nivel, y minimizando el ruido, así como la integración de la variante prevista para la nueva red ferroviaria vasca.



- La reurbanización y la regeneración urbanas de la plaza de Galtzaraborda sobre el ferrocarril, de Basanoaga, de Igantzi, etc., favoreciendo las condiciones de accesibilidad, y la regeneración urbana en general, así como la rehabilitación del casco histórico y del patrimonio edificado preexistente estableciendo las medidas generales y concretas precisas (Alaberga, Gaztaño, Galtzaraborda, Iztietia, Beraun, etc.).
- La previsión de nuevos desarrollos residenciales, tejiendo una trama urbana continua, en Galtzaraborda 11 y 13, en Santa Clara 10, 12 y 14, en Santa Clara 20, 22 y 24, en Basanoaga, en Esnabide 2, en sustitución del caserío Alaberga, en Loidialdea, en Hego Arramendi, en Evaristo Bozas (Gabierrota), en la avenida del Touring, y en Gaztaño berri, así como la consolidación de los ámbitos residenciales en ejecución (Esnabide, Altzate y Gamongoa) y pendientes de desarrollo (Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte), definiendo su nuevo régimen de aplicación.
- La consolidación de los desarrollos de suelos actividades económicas preexistentes, propiciando su adaptación a las necesidades advertidas, el reajuste de la ordenación de los ámbitos de Egiburu y Egiluze, y la confirmación de un nuevo desarrollo también con aquel destino en Larretxipi.
- La consideración de medidas en materia de ahorro energético, de eficiencia de las infraestructuras de servicios (alumbrado público, etc.), y de implantación de las nuevas tecnologías al servicio de toda la población.

Sobre estas bases se fundamenta el Plan, y en esta línea se ha venido trabajando de forma continuada por parte del equipo técnico encargado de su redacción, junto con los representantes del Ayuntamiento y los servicios técnicos municipales, hasta propiciar la concreción de este documento.

Todo ello resulta del acuerdo de ratificación de criterios y objetivos de abril de 2022 y de cuanto ha resultado en la continuidad del proceso.

II.10.2.- Descripción general

La propuesta resulta de la doble consideración, por un lado, de las preexistencias físicas, esto es, de los asentamientos de todo tipo, y también de las infraestructuras, de los usos agrarios, de la vegetación actual, de la población, de la fauna, de la actual coyuntura, etc.; y, por otro, de los nuevos proyectos, necesidades, iniciativas e ideas que se plantean para el futuro próximo.

El modelo que se propone, sobre la base de los objetivos y criterios precitados, responde a las necesidades tanto endógenas del municipio como de su entorno inmediato, incorporando iniciativas supramunicipales en materia de ordenación de suelo tales como la previsión de la continuidad de los corredores ecológicos, la infraestructura verde y las vías ciclistas, y la implantación de la variante de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco, además de cuanto resulta de la implantación portuaria que se extiende al municipio.



Desde la ordenación territorial no se identifican otras necesidades de compatibilización significativas para la integración de la iniciativa en el Área Funcional, esto es, en su continuo metropolitano, precisándose que los desarrollos residenciales inmediatos previstos en Arragua (Oiartzun) y Esnabide (Donostia) habrán de contar con accesibilidad desde el viario urbano de cada uno de dichos municipios, mientras que la intervención en Alzate ya ha sido objeto de la coordinación oportuna con el Ayuntamiento de Lezo.

En este marco global, el modelo de intervención sobre el territorio municipal, si bien prevé, en buena lógica, consolidar básicamente la ciudad heredada, transformada significativa y acertadamente en las últimas décadas, revisa el modelo del Plan General vigente incorporando el principio de sostenibilidad, acotando y dirigiendo las acciones a acometer, y procurando la gestión y ejecución que las haga viables. Dichas actuaciones se describen en los apartados siguientes.

Cabe añadir y subrayar que las propuestas del Plan no responden a objetivos puntuales sino a un planteamiento global y se formulan con la finalidad de procurar múltiples sinergias, como corresponde al planeamiento urbanístico. Y esas soluciones, tras la consideración y el debate con la ciudadanía, son las que han resultado del proceso como las más oportunas, posibles y sostenibles en el horizonte temporal previsto para propiciar un municipio vivo, con una mayor calidad de vida, y con un medio mejorado desde las perspectivas social, ambiental y urbana.

Para ello, el nuevo Plan General profundiza en la reurbanización del espacio público, en la mejora de su continuidad urbana, de forma que el peatón pueda moverse con seguridad y comodidad, reordenando el sistema de espacios libres, y dotándole de un sistema de itinerarios para peatones (y también para ciclistas) sin barreras urbanísticas, que ponga en relación con aquellos. Se identifican en consecuencia los auzo bihotzak y se consolida, por otra parte, el doble itinerario peatonal y ciclista existente con continuidad en ambos márgenes del Oiartzun, sin perjuicio de que pueda mejorarse su sección transversal, así como sus acabados. Dichas propuestas se ilustran gráficamente en el plano VIII.1, en el que se identifican asimismo los medios mecánicos existentes y proyectados, sin perjuicio de otros, que se disponen o plantean para facilitar la movilidad vertical y el acceso a los barrios altos (Capuchinos, Alaberga, Versailles, Beraun, Galtzaraborda, Gaztaño, Agustinas, entre otros...).

Con ello, se pretende hacer más amable y deseable el desplazamiento en el área urbana mediante medios no motorizados, algo evidentemente posible a la vista del tamaño y la topografía del núcleo urbano de Erreterria, de forma que la distancia desde los auzo bihotzak más lejanos al Ayuntamiento, como elemento central del área urbana, no supere los veinte minutos a pie, con la salvedad de los correspondientes a Zamalbide y Tolare, sitios en el medio rural.

A estos espacios libres públicos en red se añaden los espacios libres que se califican como sistemas generales por el Plan. Éstos se sitúan de forma equilibrada en el conjunto del área urbana de forma que sirven en proximidad a todos los barrios, a los que se conectan, asimismo. Se corresponden con los parques de Capuchinos, Gamongoa (proyectado), Arramendi, Markola, Perutxene (proyectado) y Fandería-Gabierrota-Lartzabal, y se completan con los espacios libres centrales de Galtzaraborda (proyectado) y la alameda de Gamón. Se significan, por otra parte, los cauces fluviales.



Así, la intervención sobre el viario se orienta fundamentalmente a la mejora de la movilidad peatonal. No obstante, se plantea, asimismo, dar continuidad a la red de vías ciclistas entre Agustinas y Zamalbide, así como en el frente de la bahía de Pasaia, y completar los previstos por el PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa.

Tan sólo se prevén algunas nuevas intervenciones concretas en materia de viario, independientemente de aquellas a abordar para el desarrollo de los suelos clasificados como urbanizables. Se trata de la reordenación de la calle Tomás López, del acceso a Papresa, del trazado viario en Egiburu, y de la mejora de la accesibilidad de Igantzi, a las que añadir la ordenación de sendas nuevas glorietas en San Marcos (Beraun) y Zamalbide (cruce de GI-3671 y GI-3672). Complementariamente, se prevé la ordenación de aparcamientos de dimensión significativa con oferta para plazas de residentes, y en su caso también en rotación.

Y, en materia ferroviaria, se plantea la adecuación de red de ETS a las nuevas necesidades, dando continuidad a la obra que se acomete en la actualidad entre Altza y Galtzaraborda, así como la integración en el plan de la variante prevista para la nueva red ferroviaria vasca.

El Plan General procura, por otra parte, para el horizonte temporal de 15 años para el que se proyecta, la optimización del uso del suelo, previendo al efecto intensidades de uso razonables, y lo hace reduciendo la extensión del área urbana propuesta en cerca de un 10% de su superficie, como ya se ha señalado anteriormente. Para ello, además, se limita el número de actuaciones que se ciñen a las estrictamente precisas para abordar de forma integral la respuesta a los objetivos planteados. Así, entre otras, las actuaciones más significativas que se proponen son la consolidación del Plan Especial del casco histórico y del patrimonio edificado del municipio, sin perjuicio de su rehabilitación, renovación y regeneración; la consolidación de los nuevos desarrollos residenciales en curso (Esnabide, Altzate y Gamongoa), y la redefinición de las condiciones de ordenación de los ámbitos de Perutxene-Sagasti (residencial) y Larretxipi (actividades económicas), entre otros.

El Plan consolida asimismo el sistema de equipamientos municipal, que va a verse reforzado con la ordenación de nuevas parcelas o locales de equipamiento público, para los que el presente Plan General no concreta su destino preciso de forma que este se decida por el Ayuntamiento en cada caso respondiendo al interés público en su momento.

El Plan ordena también el suelo rural favoreciendo su desarrollo primario y salvaguardando sus valores naturalísticos, evitando para ello la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos y regulando alternativamente la implantación y/o rehabilitación de las implantaciones ligadas con la explotación agropecuaria y forestal, así como la intervención en el patrimonio edificado preexistente. En particular, la propuesta garantiza en el horizonte del Plan la consolidación de los suelos de alto valor estratégico agrario.

Con ello se logra optimizar el uso del área urbana como ámbito de acogida de los diversos usos dotacionales, residenciales y de actividades económicas, propiciando importantes sinergias y buscando procurar las inversiones públicas y privadas precisas concentradas en contados objetivos, a su vez suficientemente diversificados para favorecer su viabilidad.



Este modelo de intervención evita la ocupación extensiva e indiscriminada del suelo por nuevos ámbitos residenciales o industriales y la generación de las nuevas infraestructuras correspondientes, reduciendo la artificialización de suelos prevista en el planeamiento vigente, a la vez que responde al objetivo de poner en valor el territorio para el desarrollo de los sectores primario y alimentario de proximidad.

El Plan aborda asimismo la ordenación del municipio atendiendo a los riesgos observados y, en particular, al riesgo de inundación y al de erosión, e incorpora un Catálogo del patrimonio arquitectónico, arqueológico y naturalístico a los efectos de la regulación de la protección de los elementos significados en el mismo.

Y el Plan establece el marco para que puedan plantearse en su desarrollo a futuro medidas en materia de ahorro energético, de eficiencia de las infraestructuras de servicios (alumbrado público, etc.), y de implantación de las nuevas tecnologías al servicio de toda la población, procurando la sostenibilidad energética.

Se integran asimismo otras determinaciones de carácter diverso que se describen pormenorizadamente en los apartados siguientes.

Para la redacción del PGOU se ha optado por la sistemática de dividir toda el área urbana en ámbitos urbanísticos (AU) para cada uno de los cuales se incluye en el documento una Norma Urbanística Particular, tal y como lo hace el vigente Plan General; se trata de 33 ámbitos cuyas delimitaciones se ilustran gráficamente en los planos II.4.

A nivel estructural se definen la clasificación del suelo (planos II.4) y la calificación global (planos II.1 y II.2); en este último marco, la regulación de los usos del suelo en el suelo no urbanizable se determina para cada tipología de zona identificada de acuerdo con las categorías establecidas en las DOT.

Definida la ordenación estructural, incluidas las edificabilidades correspondientes, el PGOU determina para el suelo urbano la ordenación pormenorizada, tal y como se ilustra en los planos III.1, con la salvedad de los subámbitos de Tomás López y Esnabide 2, y de los ámbitos de Papresa y Egiluze, cuya ordenación pormenorizada se remite a Planes Especiales.

Por otra parte, la ordenación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos clasificados como suelo urbanizable se remite por el nuevo PGOU a un instrumento de planeamiento de desarrollo; es el caso Gamongoa, Perutxene-Sagasti, Larretxipi, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte.

Se hace constar al respecto que ya se cuenta con la ordenación pormenorizada los ámbitos de Esnabide y Altzate, entro otros nuevos desarrollos en curso.

Con todo ello se da la debida respuesta al mandato legal (Ley 2/2006) de diferenciar la ordenación estructural de la pormenorizada. El PGOU incluye además la normativa general y particular de aplicación y establece la programación de las actuaciones, justificándose por otra parte su viabilidad.



II.10.3.- Propuesta de ordenación de corazones de barrio ("auzo bihotzak") en todos los barrios.

El principio que guía la propuesta es propiciar la evolución de Erreteria mediante un desarrollo sostenible y, en base a ello, se propone centrar la atención en la mejora del espacio público en el conjunto del área urbana, tanto en el centro como en los barrios.

Como se ha señalado, el Plan General propone una sistemática que identifica 33 ámbitos urbanísticos.

Se trata de los siguientes:

- "AU.1 PUERTO"
- "AU.2 CAPUCHINOS"
- "AU.3 VERSALLES"
- "AU.4 ALABERGA"
- "AU.5 GALTZARABORDA"
- "AU.6 BERAUN"
- "AU.7 PONTIKA"
- "AU.8 GAZTAÑO"
- "AU.9 CENTRO"
- "AU.10 CASCO HISTÓRICO"
- "AU.11 IZTIETA"
- "AU.12 ALTZATE"
- "AU.13 OLIBET"
- "AU.14 PAPRESA S.A."
- "AU.15 GABIERROTA"
- "AU.16 FANDERÍA"
- "AU.17 AGUSTINAS"
- "AU.18 LARTZABAL"
- "AU.19 GAMONGOA"
- "AU.20 TXIRRITA-MALEO"
- "AU.21 MASTI-LOIDI"
- "AU.22 LARRETXIPI"
- "AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"
- "AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"
- "AU.25 ARANGUREN"
- "AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"
- "AU.27 EGIBURU"
- "AU.28 EGIBURUBERRI"
- "AU.29 EGILUZE"
- "AU.30 AÑABITARTE"
- "AU.31 ZAMALBIDE"
- "AU.32 ZAMALBIDEBERRI"
- "AU.33 TOLARE-INTZINARTE"



Una vez identificados estos ámbitos, se ha procedido a reconocer, en cada uno de aquellos de carácter predominantemente residencial, un espacio libre singular representativo, de uso predominantemente peatonal, que se configure como centro y lugar de encuentro, referencia e identitario del mismo, a modo de corazón de barrio, "auzo bihotza", en el que se procure además favorecer la localización de actividades terciarias, comerciales en particular, y dotacionales.

Como resultado del proceso llevado a cabo se han identificado los "auzo bihotza" que se relacionan seguidamente:

Ámbito urbanístico	"Auzo bihotza"
Capuchinos y Versalles	Plaza Fuente Pelayo
Alaberga	Plaza de Arditurri (junto a avda. de Navarra)
Galtzaraborda	Plaza Urdaburu
Beraun	Plaza Pablo Soroazabal
Pontika	Plaza Pontika (frente a parque Jose Miguel Barandiaran)
Gaztaño	Plaza Gaztaño
Centro y Casco histórico	Plaza de los Fueros, plaza Koldo Mitxelena, plaza de los pueblos hermanados, plaza de la música, plaza Niessen, y Alameda de Gamón.
Iztietia	Plaza de la Diputación
Altzate	Plaza Alzate
Olibet	Plaza de Gernika
Gabierrota	Pasaje Aitzpitarte
Fandería	Alameda Dolores Ibarruri
Agustinas	Plaza Elias Salaberria
Lartzabal	Plaza Lartzabal
Gamongoa y Loidialde	Plaza Gamongoa
Perutxene-Sagasti	Nueva plaza
Zamalbide y Zamalbideberri	Plaza de Zamalbide
Tolare-Intzinarte	Nueva plaza

En el plano VIII.1 se identifican gráficamente todos ellos. Suman un total de 23 "auzo bihotza", incluidos aquellos a concretar en los ámbitos de Perutxene-Sagasti y Tolare-Intzinarte.

Complementariamente, se identifican en el mismo plano los ejes predominantemente orientados a la movilidad no motorizada que los conectan, reservando en todos ellos las plantas bajas para la implantación de usos comerciales y asimilados, así como de equipamiento, que favorezcan la mixtura de usos y la disposición de comercios, servicios y dotaciones de proximidad.

En las Normas Urbanísticas Generales del Plan se establecen las determinaciones de aplicación en dichos lugares que se formulan a los efectos de alcanzar los objetivos planteados, sin perjuicio de otras políticas a implementar al efecto.

Así, se plantea dar continuidad a la recuperación en la trama urbana de espacio para el peatón. La dimensión de Erreterria, las distancias entre sus barrios e, incluso, la orografía del área urbana, con la implantación de elementos que salven las barreras urbanísticas, propician el incremento, con estas medidas, de la movilidad no motorizada en el área urbana del municipio, objetivos que son compartidos por la estrategia y las medidas propuestas en el PMUS.



El sistema de ejes principales propuesto, junto con los "auzo bihotza", las áreas de juegos y deportivas al aire libre de cada barrio, y los parques y espacios libres, busca procurar lugares de encuentro y favorecer la movilidad peatonal en el área urbana, mejorando la calidad ambiental, reduciendo el ruido y la contaminación, y aumentando la seguridad en el espacio urbano.

II.10.4.- Propuesta de doble itinerario peatonal y ciclista en ambas márgenes del Oiartzun.

El área urbana de Erreteria está vinculada al río y a la ría Oiartzun en su desembocadura en la bahía de Pasaia, desarrollándose en sus dos márgenes.

Cabe observar que el asentamiento podrá disponer, a resultas de cuanto se plantea y ya se ejecuta en Alzate, de sendos paseos, uno en cada margen, de alrededor de 2,7 kilómetros de longitud cada uno de ellos, que dan lugar a un circuito continuo desde la traza de la GI-636, donde comienza el puerto de Pasaia, hasta la pasarela de la vía ciclista de Arditurri al sur de Lartzabal, y vuelta. Además, son numerosos los puentes que unen ambas márgenes.

El Plan General plantea completar el desarrollo de Alzate y, con ello, hacer posible y consolidar este circuito, con continuidad aguas arriba en el valle del Oiartzun, a la vez que sugiere la posibilidad de extenderlo hasta la bahía, en el Puerto, consensuando la eventual solución a adoptar con la autoridad portuaria y tramitando en consecuencia el correspondiente proyecto. Esta propuesta permitiría recualificar el extremo oeste del circuito que, en todo caso, mejorará sustancialmente con la intervención en curso en Alzate y con la ejecución de la vía ciclista y peatonal que la Diputación Foral de Gipuzkoa ha propuesto para el frente de bahía de Pasaia y que este Plan General incorpora en su contenido, con el que se conectaría, favoreciéndose con ello su puesta en valor y su uso, así como hacer más permeable la bahía.

Se plantea complementariamente la oportunidad de mejorar la sección transversal del paseo, así como sus acabados, cuando ello resulte posible, tal y como se ha realizado en Alzate.

Cabe destacar la extensión de dicho circuito a los parques de Gabierrota y de la Paz en Fandería, al este; así como al parque lineal de Alzate resuelto a varios niveles, acomo resultado del planeamiento urbanístico municipal reciente en el que se viene propiciando la mejora del encuentro con la ciudad con el río y su renaturalización, en línea con cuanto se plantea en el PMUS.

No se prevén nuevas actuaciones edificatorias en el frente del río, excepción hecha de la que se ejecuta en Alzate y de la que se acomete en Iztietia para la implantación de un pabellón de remo, ligado al uso de la lámina de agua, en el frente de la ría que se recoge oportunamente en el Plan General.

No se prevén, sin embargo, en el horizonte del nuevo PGOU acciones singulares en materia de creación de nuevos puentes o pasarelas de conexión con la margen izquierda del Oiartzun, con la salvedad del puente en ejecución entre Iztietia y Alzate, en la línea establecida en el plan del paisaje del río Oiartzun.



Los proyectos a desarrollar en su caso integrarán cuanto se plantee por la administración sectorial competente en materia de aguas y en materia de costas.

II.10.5.- Propuestas de espacios libres generales y locales.

Además del circuito precitado, el Plan General identifica en el municipio una red de espacios libres para la que se establecen dos rangos y se distinguen, al efecto, de acuerdo con el marco legal de aplicación, los sistemas generales y los sistemas locales.

Así, los espacios libres con rango de sistemas generales se distribuyen de forma equilibrada en el conjunto del área urbana y sirven en proximidad a todos los barrios.

Como resultado de la propuesta que se formula en el PGOU, el sistema general de espacios libres del municipio estará integrado por las zonas que se exponen en el siguiente cuadro.

Dan lugar a una superficie total de 509.011 m²; de ellos, 198.895 m² resultan de las nuevas determinaciones del Plan General y suponen casi el 40% del total.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – SUPERFICIES (m ²)	
Capuchinos: parque de José Manuel Zamarreño	49.885
Galtzaraborda: nueva plaza al oeste del polideportivo	7.736
Gaztaño: Arramendi	152.258
Centro: Alameda Gamón	10.239
Gabierota: Parque	15.068
Fandería: Parque de La Paz	27.930
Agustinas: Parque de Markola	30.116
Lartzabal: Márgenes del río Oiartzun	16.884
Gamongoa: nuevo parque	133.998
Perutxene/Sagasti: nuevo parque	64.897
TOTAL:	509.011

La dotación ordenada responde equilibradamente al conjunto del área urbana, y se completa con el circuito de 5,4 kilómetros de longitud de las dos márgenes del río Oiartzun que no se integra, sin embargo, en el sistema general de espacios libres, si bien pone a muchos de éstos en relación.

Con ello se logra una dotación cualitativamente significativa a la vez que cuantitativamente relevante, superior a la mínima establecida por la legislación de aplicación.

Dicha cuantía mínima es la que resulta del siguiente cálculo:

- Estándar de aplicación: 5 m²/habitante.
- Dotación por número de habitantes actuales: 39.352 habitantes³ x 5 m²/hab.= 196.760 m²
- Por nueva edificabilidad residencial: (2.029 viv. + 268 AD) x 100/25 x 5 = 45.940 m²
- Superficie total mínima a prever por el PGOU: 242.700 m²

Así, la dotación prevista es superior al doble de la mínima requerida.

La red de espacios libres se completa por otra parte con los espacios libres locales que se ubican en los distintos barrios, ámbitos y subámbitos, y dan servicio a éstos, respondiendo oportunamente a las necesidades en proximidad. Su dimensión es en general menor y su disposición se extiende a toda el área urbana como se ilustra en los planos III.1 de ordenación pormenorizada.

En ejecución de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General se prevé ampliar la dotación de espacios libres locales en el municipio resultando nuevas parcelas con este destino de los desarrollos de los ámbitos de Gamongoa, Perutxene-Sagasti, Larretxipi y Egiluze, entre otros.

Se prevé asimismo la reordenación de parcelas de equipamiento (Capuchinos), la ampliación de las piscinas al aire libre de Esnabide y la ordenación de una nueva parcela de equipamiento en Markola goia.

En la ordenación de estos lugares, así como de los itinerarios peatonales y de las zonas que se propongan peatonalizar o destinar preferentemente a los peatones, se procurará garantizar, en especial, la autonomía y seguridad de los niños y de las personas con discapacidad, de acuerdo con la estrategia y objetivos contemplados en el PMUS.

En el apartado II.11.5 de esta memoria se procede a la justificación del cumplimiento de los estándares de aplicación en materia de espacios libres locales, valorándose asimismo en el estudio económico financiero del Plan la cuantía económica correspondiente al déficit de espacios libres que se aprecia en algunas actuaciones, si bien se compensa globalmente.

Seguidamente se describen los espacios libres que se proponen con rango de sistema general ya referidos y se hace referencia a los espacios libres locales, así como a las áreas recreativas delimitadas en el suelo no urbanizable.

II.10.5.1.- Parque de José Manuel Zamarreño

El PGOU consolida el actual parque, asomado a la bahía de Pasaia, y precisa su delimitación.

³ 39.352 habitantes a 1 de enero de 2024, de acuerdo con el padrón municipal, tal y como se recoge en el certificado que se aporta en el anejo II de esta memoria.

II.10.5.2.- Nueva plaza al oeste del polideportivo en Galtzaraborda

El PGOU plantea la regeneración urbana de esta área central situada entre Galtzaraborda y Alaberga que resulta de la obra de soterramiento, en curso, del trazado ferroviario de ETS a su paso por el área urbana del municipio (tramo Altza-Galtzaraborda).

En la actualidad se procede por parte de ETS a la redacción del correspondiente proyecto que dará lugar a un espacio central de significativa dimensión protagonizado por la nueva estación en ejecución y el polideportivo.

La actuación habrá de contemplar la implantación en este espacio libre de vegetación, en particular de arbolado, así como de soluciones que favorezcan un drenaje sostenible.

II.10.5.3.-Parque de Arramendi

El PGOU consolida el actual parque, con excelentes condiciones de centralidad en el área urbana, y precisa su delimitación.

II.10.5.4.-Alameda Gamón

El PGOU consolida la actual alameda, en el frente de la ría del Oiartzun, inmediata al casco histórico, como elemento central del sistema general de espacios libres del municipio, resultado de las sucesivas decisiones adoptadas en el tiempo en materia de planeamiento urbanístico.

II.10.5.5.-Parque de Gabierrota

El PGOU consolida el actual parque conectado con el de Fandería mediante pasarelas peatonales y con continuidad en Lartzabal, hacia Arditurri.

II.10.5.6.-Parque de La Paz en Fandería

El PGOU consolida el actual parque conectado con el de Gabierrota mediante pasarelas peatonales y con continuidad en Lartzabal, hacia Arditurri.

II.10.5.7.-Parque de Markola

El PGOU consolida el actual parque, así como sus itinerarios peatonales y ciclistas.

II.10.5.8.-Márgenes del río Oiartzun en Lartzabal

El PGOU consolida los espacios libres que discurren en ambas márgenes del río Oiartzun en el ámbito de Lartzabal, así como los itinerarios peatonales y ciclistas



II.10.5.9.-Nuevo parque de Gamongoa

El PGOU completa el sistema general de espacios libres con la calificación como tal de un nuevo parque en Gamongoa.

Se ubica en la zona alta del ámbito, al pie de San Marcos. Propiciará la conectividad del área urbana (Beraun y Pontika) con el parque de Lau Haizeta y las áreas recreativas de San Marcos, Zunalorreta y Txoritokieta, situadas en el suelo no urbanizable.

Será objeto del correspondiente proyecto que contemplará la ejecución de la correspondiente red de caminos y zonas de estancia y miradores, con una significativa presencia de la vegetación y de arbolado, y de suelos permeables.

II.10.5.10.- Nuevo parque de Perutxene/Sagasti

El PGOU completa el sistema general de espacios libres con la calificación como tal de un nuevo parque en Perutxene/Sagasti.

Se ubica en la zona baja del ámbito, junto al ámbito de Aranguren. Conectará el valle del Oiartzun con el cordal del cementerio.

Será objeto del correspondiente proyecto que contemplará la ejecución de la correspondiente red de caminos y zonas de estancia y miradores, con una significativa presencia de la vegetación y de arbolado, y de suelos permeables.

II.10.5.11.- Otros suelos calificados como espacios libres en el área urbana

El PGOU ordena otros espacios libres con la calificación de sistemas locales a los que se hace referencia más adelante con ocasión de la descripción de las actuaciones por ámbitos urbanísticos.

La dotación de espacios libres urbanos que así resulta es cuantitativa y cualitativamente mejor que la prevista en el planeamiento vigente.

II.10.5.12- Áreas recreativas

El PGOU identifica complementariamente, en el suelo no urbanizable, cuatro áreas recreativas que, si bien no se incorporan al sistema general de espacios libres, completan esa dotación ofreciendo una respuesta en proximidad al ocio y al esparcimiento tanto del municipio como del Área Funcional.

Todas ellas están en la actualidad previstas en el planeamiento urbanístico vigente y cuentan con un uso importante por parte de la ciudadanía, sin perjuicio de que esté pendiente alguna gestión a acometer para que la propiedad de dichas áreas recreativas sea en su totalidad pública.



Se plantea para los cuatro casos la protección de sus singulares características y valores, así como su puesta en valor y uso.

Son las siguientes:

- Listorreta	96.943 m ²
- San Marcos	89.982 m ²
- Zunalarreta	67.901 m ²
- Txoritokieta	240.871 m ²

Las superficies referidas son las correspondientes al municipio de Errenteria, sin perjuicio de que las áreas recreativas de San Marcos, Zunalarreta y Txoritokieta se extienden a Donostia y/o Astigarraga.

Totalizan una superficie de 495.697 m² adicional a usos de esparcimiento, equivalente a la dotación de sistemas generales de espacios libres ordenada.

II.10.6.- Propuestas en relación con los cauces fluviales.

El Plan integra la protección del cauce del río Oiartzun y de su ría, dando continuidad a las actuaciones realizadas en las últimas décadas en ambas márgenes, la última en Altzate (margen derecha).

No se plantean nuevos desarrollos en las márgenes del mismo, sin perjuicio de las obras oportunas a acometer para minimizar el riesgo de inundación, máxime en la coyuntura que resulta del reto ante el cambio climático y la subida del nivel del mar.

Se consolidan por otra parte las regatas tributarias del Oiartzun y del Añarbe y Urumea, así como de la bahía de Pasaia, planteándose, tan sólo, dos acciones puntuales que se corresponden con la recuperación a cielo abierto de un cauce en la plaza de Jose Miguel Barandiarán, y el cubrimiento en el ámbito de Larretxi de una pequeña escorrentía.

El Plan General identifica la totalidad de los cauces incluidos aquellos que han sido objeto de su cubrimiento en su día, en el área urbana, con ocasión del sucesivo proceso de construcción de la ciudad.

En todo caso, el Plan establece la identificación y la protección de los cauces públicos, tanto del río Oiartzun como de las regatas y escorrentías tributarias del mismo y de aquellas otras que desaguan directamente en la bahía de Pasaia o en el Añarbe y el Urumea, adecuándose ésta a la normativa sectorial de aplicación.

Abundando en ello, se considera necesario promover la recuperación ambiental de las áreas contiguas a los cauces, mediante el establecimiento de servidumbres en una franja de ribera, al menos en los 5 metros de la zona de servidumbre, sin viales, pavimentaciones, rellenos u otros elementos del mobiliario urbano, siempre que ello resulte posible, y, en particular, en el suelo no urbanizable.



Se estará también a cuanto se dispone en la legislación vigente en materia de Costas cuyas determinaciones se ilustran gráficamente en los planos II.4.

En ese contexto se prevé asimismo dar continuidad a la mejora de la calidad de las aguas que ha evolucionado favorablemente en los últimos años.

En todo caso, no serán autorizables las edificaciones sobre los cauces, se encuentren o no soterrados, ni las nuevas edificaciones y cierres en sus zonas de servidumbre.

En la ejecución del Plan se deberá dar obligado cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 44 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y en el punto 7 del artículo 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referentes al uso de sistemas de drenaje sostenible.

En el plano II.1 de zonificación global se ilustran gráficamente las aguas superficiales en el medio rural. Por otra parte, en el plano IV.2 se ilustran a modo de condicionante superpuesto aquellas zonas con riesgo de inundación a los efectos de su consideración con ocasión de las iniciativas que puedan proponerse en áreas afectadas por dicho riesgo. Complementariamente, en el plano VII.4 se identifican los tramos con cobertura en la actualidad.

Asimismo, el Plan incorpora el informe sobre la suficiencia para atender a las nuevas demandas de la dotación de abastecimiento de agua, así como de la red de saneamiento. A tal efecto, se señala que el nuevo Plan General propicia la ordenación de alrededor de 2.029 nuevas viviendas, de alrededor de 268 nuevos alojamientos dotacionales, de alrededor de 80.000 m²(t) nuevos con destino a usos de actividades económicas diversas, y de alrededor de 10.000 m²(t) con destino a nuevos equipamientos.

En cualquier caso, el Plan General se adecua a lo previsto en el Plan Territorial Parcial de Donostialdea, plan que ha debido de tener prevista desde la perspectiva global territorial estos aspectos. En materia de saneamiento se estará en particular según lo dispuesto en el artículo 54.6 del PHCO.

II.10.7.- Propuestas en materia de equipamientos.

El municipio cuenta con una importante dotación de equipamientos locales y con muy diversas actividades culturales, sociales, deportivas... que deben consolidarse para garantizar los servicios que ofrecen a la población.

Así, en materia de equipamientos, el Plan General, por una parte, consolida las dotaciones existentes, regulando las condiciones de la eventual ampliación de su edificabilidad física; por otra, confirma iniciativas en curso tales como la ordenación de una residencia de personas mayores en el edificio Oarso (junto a Merkatuzar), la ejecución de un pabellón para la actividad del remo en Iztietia, y la ejecución de un nuevo edificio vinculado a la música y la voz en Altzate. Adicionalmente, da lugar a nuevas parcelas para su uso dotacional público. Estas últimas son, entre otras, las que resultan o resultarán del planeamiento a desarrollar (Gamongoa, Perutxene-Sagasti, Larretxipi, Egiluze...),



Son por otra parte recientes las puestas en servicio de nuevos equipamientos en Lekuona Fabrika, y en Agustinak Zentroa para la promoción de industrias culturales y creativas, y en Aldakoenea (Beraun), acercando dotaciones a los barrios más periféricos.

En el siguiente cuadro se identifican las nuevas parcelas que resultan del planeamiento que ahora se propone, incluidas aquellas en las que se propone la implantación de nuevos alojamientos dotacionales:

NUEVAS PARCELAS CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Parcela para pabellón para la actividad del remo en Iztieta
Parcela para nuevo edificio vinculado a la música y la voz en Altzate
Parcela de edificio Oarso para residencia de personas mayores
Ampliación de parcela de piscinas al aire libre de Esnabide.
Edificabilidad en parcela c.1/2.1 ordenada en Beraun.
Parcela ordenada en Esnabide con destino a alojamientos dotacionales
Parcela ordenada en Igantzi con destino a alojamientos dotacionales
Parcela de Gamongoa (antes alojamiento dotacional)
Otras parcelas en Gamongoa (incluida aquella que se propone destinar a uso docente).
Local en planta baja en Loidialdea
Ampliación de parcela del centro de salud de Arragua (Lartzabal)
Parcela de Markola goia
Parcelas en Perutxene/Sagasti.
Parcelas en Larretxi.
Dotación de equipamiento en desarrollo residencial de Tolare-Intzinarte



Estas nuevas dotaciones de equipamiento permitirán dar respuesta a las necesidades que se adviertan (centros culturales, bibliotecas, centros al servicio de las personas mayores, alojamientos dotacionales, usos docentes...), complementando las iniciativas ya en curso. En la ejecución del plan cabrá asimismo optimizar el uso de las parcelas que actualmente cuentan con un uso docente o, incluso, adquirir locales en planta baja en los "auzo bihotzak" o en los ejes que los unen para su destino a equipamiento.

Para todo ello, el nuevo Plan General no expresa para cada parcela de equipamiento público un destino concreto, sino que establece la calificación de equipamiento comunitario, de forma que se autoriza en todos los casos el destino de las correspondientes parcelas a las tipologías de equipamiento oportunas en cada caso y momento, salvo en lo referente al cumplimiento de la dotación mínima a contemplar en la materia de alojamientos dotacionales.

Esta es la que resulta del siguiente cálculo:

- Estándar mínimo de aplicación: $1,5 \text{ m}^2(\text{s}) / 100 \text{ m}^2(\text{t})$ de incremento residencial (184.434).
- Dotación mínima: $184.434 \times 1,5/100 = 2.766,51 \text{ m}^2(\text{s})$ en parcela de equipamiento público.

Se propone cumplir de forma global en el municipio, de acuerdo con cuanto se prevé en el artículo 5 del decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos.

Se cumple en las parcelas previstas en Esnabide (parcela c.1/2.2 de 2.786 m^2) e Igantzi (parcela c.1/5.1 de 1.444 m^2) cuyas superficies suman una cantidad significativamente superior (4.230 m^2) a la mínima obtenida ($2.766,51 \text{ m}^2$) que no supera, por otra parte, la dotación máxima asimismo establecida ($4.610,85 \text{ m}^2$)⁴.

Se descarta la implantación de una parcela de alojamientos dotacionales hasta la fecha prevista en Gamongoa de forma que el Ayuntamiento pueda disponer de la misma para otro destino equipamental, previendo en otras parcelas la dotación de alojamientos dotacionales precisa.

En cuanto a los equipamientos privados, se consolidan los preexistentes que cuentan con esa calificación. Complementariamente, con ocasión de la ejecución del planeamiento pormenorizado remitido resultarán parcelas de equipamientos privados adicionales o edificabilidad urbanística con este destino.

Con todo ello, junto con el mejor aprovechamiento de las actuales parcelas e instalaciones, cabrá ampliar la dotación de los equipamientos en el municipio dando un mejor servicio a los ciudadanos y garantizando el buen funcionamiento de las actividades sociales, asistenciales, culturales, docentes, deportivas y relacionadas con el ocio en general.

Seguidamente se hace concreta referencia a las propuestas más significativas que se formulan y recogen expresamente en el Plan General en la materia:

⁴ Dotación máxima: $184.434 \times 2,5/100 = 4.610,85 \text{ m}^2(\text{s})$



II.10.7.1.-Iniciativas en curso.

A las continuas actuaciones que viene ejecutando el Ayuntamiento, ligadas últimamente a la promoción de la actividad cultural y creativa, rica en el municipio y que el Plan Estratégico municipal propuso impulsar, de la que son ejemplo Lekuona Fabrika y Agustinak Zentroa, se añaden otras ya en curso entre las que nos referimos aquí a las siguientes:

- La ordenación de una parcela de equipamiento en Altzate, en el frente de la ría, para la que se desarrolla en la actualidad un proyecto para la implantación de un nuevo edificio vinculado a la música y la voz. Se trata de una parcela exenta, situada junto al centro urbano que ha de favorecer asimismo la actividad cultural y musical, en particular.
- La ordenación de una parcela, asimismo exenta, en Ondartxo, también junto a la ría, en este caso en su margen izquierda, para su destino a una actividad de equipamiento ligada con la mar: el remo. Dicha intervención se integra en la propuesta de regeneración urbana del entorno del antiguo matadero

II.10.7.2.- Nuevas propuestas en suelo urbano.

El Plan General, al incorporar asimismo nuevas determinaciones en materia de ordenación pormenorizada, propicia la previsión de nuevas parcelas y contenedores con destino a equipamientos públicos, sin perjuicio, como ya se ha señalado, de que, complementariamente, se pueda propiciar la optimización del uso de algunas parcelas que actualmente cuentan con un uso docente e, incluso, adquirir locales en planta baja en los "auzo bihotzak" o en los ejes que los unen para su destino a equipamiento.

Seguidamente se hace referencia a algunos de los equipamientos resultantes de la ordenación propuesta:

- La reordenación urbana propuesta en el entorno de Esnabide y Basanoaga en Capuchinos propicia la redelimitación de la parcela dotacional pública que hoy ocupan las piscinas municipales de Beraun y la ampliación de la misma, lo que puede favorecer la mejora de las actuales instalaciones, al obtenerse un mayor espacio para ellas.
- La ordenación de una nueva parcela con destino a aparcamientos de residentes en Capuchinos, junto a Beraun, contempla la delimitación de la parcela c.1/2.1 a la que se le asigna el destino de equipamiento público, permitiéndose habilitar una edificabilidad física sobre el programa de aparcamientos que dé servicio a su entorno inmediato, en el que, en su caso, quepa realojar a los equipamientos que resulta preciso demoler.
- La ordenación de una superficie de 720 m²(t) con destino a equipamiento público en la planta baja de la nueva edificación prevista en Loidi Alde (Masti-Loidi), estratégicamente ubicada en el frente del "auzo bihotza" que se proyecta conjuntamente con el desarrollo del ámbito de Gamongoa.
- La ordenación de una nueva parcela en Markola goia.



- La ampliación de la parcela del centro de salud de Arragua situado en el ámbito de Lartzabal que se propone a los efectos de posibilitar la versatilidad oportuna para que dicho centro pueda adaptarse a las futuras necesidades, máxime cuando se plantea en el continuo urbano inmediato, en el municipio de Oiartzun, un nuevo desarrollo residencial de cerca de 400 nuevas viviendas.

II.10.7.3.-Alojamientos dotacionales y residencia de personas mayores de Oarso.

Se trata de unas modalidades de equipamiento singulares que responden asimismo a la demanda de alojamiento y dan continuidad a las iniciativas que ya viene impulsando el Ayuntamiento en esta materia en Galtzaraborda y Arramendi, entre otras.

Se formulan las siguientes propuestas sin perjuicio de las que adicionalmente se puedan impulsar mediante este tipo de modalidades u otros, en parcelas de equipamiento, con ese mismo objetivo de procurar alojamiento asequible conservando en el tiempo su función y dotándolos de los elementos comunes y de los servicios precisos.

Se plantean así expresamente, dando respuesta al estándar establecido:

- La ordenación en Esnabide (Capuchinos) de la parcela c.1/2.2 de 2.786 m² con destino a alojamientos dotacionales, junto a las piscinas de Beraun, en una localización integrada en el medio urbano. Cabría la implantación de alrededor de 50 unidades de alojamiento, además de los elementos comunes y auxiliares precisos.
- La ordenación en Igantzi (Galtzaraborda) de la parcela c.1/5.1 de 1.444 m² con destino a alojamientos dotacionales, en una localización integrada en el medio urbano, cuya previsión se enmarca en la propuesta de renovación urbana de su entorno y, en especial, de mejora de sus condiciones de accesibilidad universal. Cabría la implantación de alrededor de 62 unidades de alojamiento, además de los elementos comunes y auxiliares precisos.

Y, complementariamente, para el alojamiento de personas mayores, sin perjuicio de otras iniciativas similares en parcelas de equipamiento:

- La habilitación en el edificio Oarso de un equipamiento para el alojamiento de personas mayores que cuente con los servicios de cuidado oportunos. Cabría la implantación de alrededor de 20 unidades de alojamiento, además de los elementos comunes y auxiliares precisos.

II.10.7.4.-Parcelas de equipamiento resultantes en el desarrollo de otros ámbitos.

Se trata de los ámbitos de Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Larretxipi, Egiluze y Tolare-Intzinarte.

El PGOU remite en dichos casos la ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial o Especial. Será en esos documentos donde se concreten la o las parcelas, o la edificabilidad, con destino a dotaciones públicas que resulten. Corresponderá al Ayuntamiento contratar en dichos procedimientos las soluciones a dar en función de las necesidades que se adviertan.



Corresponderá asimismo al Ayuntamiento concretar los usos dotacionales a implantaren cada caso y momento.

II.10.7.5.-Otras parcelas de equipamiento.

Completan el sistema de equipamientos aquellos ya consolidados, sin perjuicio de su eventual remodelación y/o cambio de destino.

Cabe añadir también que el Plan General prevé la consolidación del cementerio, así como de los centros docentes preexistentes que, en algún caso, podrían ser reutilizados con otros destinos, como ya se ha apuntado.

En los documentos elaborados en el proceso se ha recogido de forma exhaustiva la dotación de equipamiento del municipio.

II.10.8.- Propuesta de consolidación del área urbana predominantemente residencial heredada.

El Plan General se plantea como objetivo fundamental dar continuidad a la recualificación urbana y ambiental de la ciudad; ello conlleva la rehabilitación, pero, también, la regeneración y la renovación, sin excluir para ello la sustitución de algunos elementos del patrimonio edificado, siempre que no cuenten con un valor singular que dé lugar a su catalogación.

A esa línea de actuación dan respuesta las propuestas que tienen por objeto la identificación tanto de los "auzo bihotzak" y de los ejes que los unen, como del circuito que se plantea completar y cerrar en ambas márgenes del Oiartzun y del sistema general de espacios libres integrado en el área urbana y al servicio inmediato de ésta que se propone.

Se trata, todas ellas, de medidas que procuran conjuntamente múltiples sinergias mediante las que se busca dar continuidad a esa recualificación urbana que se viene produciendo paulatinamente en Erreteria desde tiempo atrás, bajo el liderazgo del Ayuntamiento.

Para ello, el PGOU consolida básicamente la ciudad heredada. Procede precisar aquí que no se trata de consolidar los asentamientos originales, sino aquellos que han resultado de la constante evolución de la ciudad que, tal y como se ha señalado, ha dado lugar a transformaciones de gran calado que han transformado "la pequeña Manchester"⁵ en un área urbana predominantemente residencial.

Y procede añadir que, como ha venido aconteciendo en Erreteria, en base al oportuno planeamiento urbanístico, esa evolución habrá de tener continuidad; para ello, la normativa del nuevo Plan General contempla esa necesaria evolución, estableciendo las pautas oportunas.

⁵ Como se recoge en "La pequeña Manchester. Origen y consolidación de un núcleo industrial guipuzcoano. Erreteria (1845-1905)", de Miguel Angel Barcenilla, editado por la Diputación Foral de Gipuzkoa.



Así, en el medio urbano se consolida la edificación preexistente, sin perjuicio de la eventual rehabilitación y/o renovación de la misma, incluida su sustitución; y se posibilita incluso la implantación de ascensores y la mejora de las condiciones de aislamiento y eficiencia energética, así como la ejecución o ampliación de balcones para conseguir un espacio exterior vividero que mejore las condiciones de habitabilidad siempre y cuando se garanticen las adecuadas condiciones de iluminación y soleamiento de los edificios, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad urbanística, autorizándose incluso la ocupación justificada de suelo público, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de aplicación.

A pesar de la consolidación propuesta, podrán darse obras de mejora de la urbanización o derivadas de la recualificación urbana y ambiental de cada ámbito, así como de las medidas que se introduzcan progresivamente en materia de accesibilidad universal y movilidad, en la línea en la que ya se actúa.

En el Plan General se identifican expresamente algunas acciones concretas, si bien podrán abordarse muchas otras en forma de proyectos: mejoras de las redes peatonal, ciclista, ferroviaria, viaria, etc., mejoras en materia de infraestructuras, mejoras de los espacios libres preexistentes... a resultados de cuanto se recoge en las Normas Urbanísticas generales del PGOU que propician este tipo de actuaciones en los espacios públicos en las condiciones correspondientes. Así, competirá a planes como el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) y otros, o directamente a los correspondientes proyectos, definir las soluciones concretas a dar en cada momento en el espacio público identificado por el plan mediante la ordenación pormenorizada, tan sólo en algunas situaciones remitida a Planes Especiales o Parciales.

Entre esas propuestas concretas se propone la reordenación del trazado ferroviario de ETS a su paso por el área urbana central del municipio desde Galtzaraborda hasta la glorieta de Gaztelutxo; en ese contexto, entre otras actuaciones, se prevé la ordenación de un espacio libre local al oeste del polideportivo de Galtzaraborda, sobre el trazado soterrado del ferrocarril en ejecución, y la reurbanización del entorno de Cocheras, propiciando la eliminación de los actuales pasos a nivel. Se propone, además, la reurbanización de entornos tales como los de Esnabide, Basanoaga e Igantzi, entre otros.

Se propone, además, favorecer con carácter general las condiciones de accesibilidad y la regeneración urbana,

En materia residencial el PGOU plantea así dar continuidad a la rehabilitación del parque de viviendas preexistente, de acuerdo con las pautas que define la correspondiente legislación en materia de edificación y, en particular, el decreto 80/2022, de habitabilidad. Así, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de éste, el Plan General precisa expresamente aquellos ámbitos o subámbitos que están eximidos, en parte, de su cumplimiento.

La rehabilitación del parque de viviendas preexistente ya se encuentra en curso en el municipio, sin perjuicio de que desde la Administración se puedan promover mecanismos de incentivación adicional de dichos procesos. No se trata tan sólo de actuaciones de adecuación de las características básicas de los edificios residenciales (estabilidad, estanqueidad, etc.) sino también de mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad.



Ello permitirá poner en valor dicho patrimonio y favorecer el uso del mismo, reduciendo por otra parte el número de viviendas vacías advertido, en cualquier caso, no muy significativo. Así, serán objeto de rehabilitación y/o renovación los edificios predominantemente residenciales que el Plan General consolida, en particular aquellos que cuenten con más de 50 años de edad.

En esta línea el casco histórico cuenta con el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación Integrada, a la vez que se ha actuado coordinadamente entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco en la rehabilitación de viviendas en Beraun, mediante la implantación de una oficina de proximidad ("opengela") en el barrio. El PGOU confirma aquel Plan Especial (PERCH) y propone impulsar su gestión y ejecución, a la vez que propone la consolidación de las figuras de planeamiento aprobadas en relación con la materia (ARD), sin perjuicio de la identificación en adelante de nuevas áreas de regeneración urbana de acuerdo con el marco legal vigente y que sobrevenga. En la ejecución del Plan General cabrá identificar nuevos ámbitos a someter globalmente a estas iniciativas de regeneración, renovación y rehabilitación urbana.

Cabe hacer referencia concreta aquí a la previsión de nuevos desarrollos residenciales, tejiendo una trama urbana continua, en Galtzaraborda 11 y 13, en de Santa Clara 10, 12 y 14, en Santa Clara 20, 22 y 24, en Basanoaga, en Esnabide 2, en sustitución del caserío Alaberga, en Loidialdea, en Hego Arramendi, en Evaristo Bozas (Gabierrota), en la avenida del Touring, y en Gaztaño berri, y a las propuestas de carácter general en materia de rehabilitación y, en particular, a las medidas expresamente introducidas al efecto en ámbitos como Alaberga y Lartzabal.

Por otra parte, de acuerdo con el marco general legal de aplicación se introducen en el PGOU diversas medidas en materia de ahorro energético, de eficiencia de las infraestructuras de servicios (alumbrado público, etc.), y de implantación de las nuevas tecnologías al servicio de toda la población.

II.10.9.- Propuesta de consolidación de suelos destinados a actividades económicas.

El PGOU consolida en su horizonte temporal, los desarrollos con destino a actividades económicas heredados, incluidos el Puerto y la implantación de Papresa al norte de la ría en la margen derecha del Oiartzun.

Nos referimos tanto a los locales ubicados en planta baja en la ciudad consolidada como, en particular, a los ámbitos orientados predominantemente a la implantación de actividades económicas, en los que podrán darse obras de mejora de la urbanización o derivadas de la recualificación urbana y ambiental de cada ámbito, a la vez que se instrumentan medidas que pueden permitir la renovación del patrimonio preexistente así como su mejora e incluso ampliación (redelimitación y ampliación de parcelas, edificabilidad urbanística adicional, posibilidad de ejecutar altillos...) y definición de nuevas condiciones de ejecución y gestión.

Todo ello favorecerá el fortalecimiento del comercio local urbano, objetivo al que contribuirá la propuesta de identificar los "auzo bihotzak" y aquellos itinerarios que los unan de forma que en la trama urbana predominantemente residencial se propicie la existencia de usos terciarios, comerciales y dotacionales, con el objeto de favorecer la oportuna mixtura de los usos residenciales predominantes con otros usos compatibles.



Con ello se pretende propiciar la consolidación de los desarrollos de suelos actividades económicas preexistentes y su adaptación a las necesidades advertidas. En ese contexto, en particular, se reajusta la regulación del régimen urbanístico de los ámbitos de Egiburu, Egiluze, Txirrita-Maleo y Masti-Loidi.

Asimismo, se plantea favorecer el desarrollo del sector primario en el medio rural del municipio, concretando al efecto la normativa oportuna, teniendo en cuenta, a su vez, cuanto resulta de la ordenación territorial de aplicación.

Como ya se ha planteado en otros contextos, se plantea asimismo la consideración de medidas en materia de ahorro energético, de eficiencia de las infraestructuras de servicios (alumbrado público, etc.), y de implantación de las nuevas tecnologías al servicio de toda la población.

II.10.10.- Propuestas generales en materia de movilidad.

El municipio cuenta con un Plan de Accesibilidad en desarrollo y ejecución, así como con estudios e iniciativas en materia de aparcamiento, y procede a la redacción, paralela y coordinadamente con el Plan General, de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) del municipio.

Será en este último contexto y en la oportuna revisión del plan de accesibilidad donde se procederá a precisar las propuestas a adoptar en materia de movilidad, sin perjuicio de que se puedan abordar sobre el espacio público los proyectos oportunos y precisos que procuren la evolución de la utilización del espacio público en el municipio.

A tal efecto, el nuevo Plan General identifica el viario, sin perjuicio de que, en cada caso y momento, la Administración determine como ha de usarse, esto es, si podrá acoger tan sólo a la movilidad no motorizada, o podrá acoger también a otros modos motorizados, en qué circunstancias y con qué medidas.

Ello lleva a que el Plan General no distinga en el viario las calzadas, o las vías ciclistas y los itinerarios peatonales, sin perjuicio de que se incluya en el documento un plano referido a la movilidad (plano VII.1), que expresa gráficamente los principios que se establecen en el Plan General en materia de movilidad y muestra, en particular, la adecuación del PGOU a los planes sectoriales vigentes en materia de infraestructuras viarias, ferroviarias, y ciclistas, entre otros.

Así, se identifican las carreteras de la red supramunicipal (AP-1/AP-8, GI-20, GI-636, GI-2132, GI-3671 y GI-3672; la red viaria municipal principal; los trazados ferroviarios de ETS y Adif, incluido el trazado de la variante ferroviaria de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco previsto en el estudio informativo que es objeto de evaluación ambiental; la red ciclista local, incluidos los trazados recogidos en el PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa; y el camino de Santiago.

En el plano VIII.1 y en el apartado II.10.3 se identifican, por otra parte, los "auzo bihotzak" y los ejes que los unen, a los que ya nos hemos referido, para los que se propone un uso predominantemente peatonal, así como los ascensores o medios mecánicos, tanto existentes como previstos, que se prevén para favorecer las condiciones de accesibilidad, sin perjuicio de que, como reiteradamente se viene señalando, puedan plantearse otros en el espacio público.



Así, el PGOU orienta las propuestas a implementar en el área urbana en los próximos 15 años y precisa aquellas determinaciones propias del mismo (identificación de sistemas generales y locales en los planos II.2 y III.1, respectivamente), remitiendo la concreción de las soluciones a los planes de accesibilidad y movilidad y a los proyectos que tengan por objeto el espacio urbano en desarrollo de los principios del PGOU.

En este contexto, como primer principio del PGOU en materia de movilidad se plantea consolidar y mejorar en lo posible, tanto el servicio de autobuses interurbano, como los servicios ferroviarios y las cuatro estaciones del municipio. Se trata de apostar por el uso del transporte público colectivo y aprovechar la oportunidad que ofrecen al municipio esas cuatro estaciones que colocan a Erreteria en una posición estratégica en el continuo urbano del área metropolitana.

La consolidación y mejora del sistema de transporte colectivo se configura así en el elemento fundamental a considerar en materia de movilidad. El hecho de que las medidas propuestas favorezcan la accesibilidad al centro a pie o en bicicleta desde toda el área urbana y de que desde dichas estaciones se tenga acceso al conjunto de Gipuzkoa, así como los cambios de comportamiento en relación con la movilidad que se aprecian, especialmente en los jóvenes y las personas mayores, en relación con la movilidad, confirman esta visión y una apuesta en esta línea.

A ello contribuyen, además, las obras en curso, tanto la remodelación de la estación de Adif, como la ejecución del desdoblamiento ferroviario de la línea de ETS entre Altza y Galtzaraborda; y contribuirán los proyectos a emprender en este contexto por ETS para la reurbanización de Galtzaraborda y para la eliminación de los pasos a nivel de Gaztaño, de acuerdo con cuanto resulte de la iniciativa municipal "Bide berria".

Procede advertir que el PTP del área funcional de Donostialdea prevé, asimismo, la ejecución de un intercambiador entre las líneas ferroviarias de Adif y ETS⁶ que va a suponer, junto con las demás iniciativas en curso y proyectadas, que Gipuzkoa cuente con un sistema integrado ferroviario de cercanías con dos líneas principales que contarán con cuatro estaciones en Erreteria, además de las inmediatas de Arragua (Oiartzun) junto a Lartzabal y de Antxo (Pasaia) junto a Capuchinos. Cabe añadir que dicho proyecto de intercambiador ya está en fase de proyecto y que, por lo tanto, la operatividad de este sistema de transporte colectivo para el conjunto del territorio guipuzcoano se dará dentro del horizonte temporal de este Plan General.

Así, la apuesta por la continuidad en la mejora del transporte público colectivo, también a nivel local, deberá ser una tarea a abordar en el contexto de la ejecución del Plan General.

La actuación en esa línea dará lugar a un significativo aumento de la movilidad en transporte colectivo y a una reducción del uso del vehículo privado que redundará en hacer posible cuanto ya se ha planteado en el apartado II.10.3, esto es, lo que supone, en términos de movilidad, la segunda apuesta del Plan General en esta materia: el sustancial aumento de la movilidad no motorizada en el área urbana, peatonal y ciclista, que procurará la recualificación ambiental, la reducción del ruido y la seguridad, y suscitará mayores posibilidades de encuentro y contacto, así como la posibilidad de recuperar el tejido económico y dotacional de calles y plazas, en todos los barrios.

⁶ Intercambiador de Riberas de Loiola en Amara (Donostia).



Esta iniciativa de priorizar en el área urbana la movilidad fundamentalmente peatonal ha dado lugar a incorporar como actuación estratégica del Plan General el impulso de la actuación en los "auzo bihotzak", así como en los ejes que los unen, completando la red de ascensores públicos que favorezcan la accesibilidad universal en todos los barrios, dando continuidad a la estrategia municipal en esta materia, y permitiendo acortar los tiempos de los recorridos a pie y favorecer el uso de este modo de movilidad.

Así, las intervenciones en esta línea se complementarán con la mejora de la ordenación de las condiciones de accesibilidad a los desarrollos ubicados por encima de la rasante de la vega del Oiartzun, en las laderas situadas al oeste y al sur del área urbana (Capuchinos, Versailles, Alaberga, Beraun, Galtzaraborda, Agustinas, etc.), iniciativas que ya se contemplan en el Plan de Accesibilidad municipal y que se complementan en este plan.

Tal y como se ilustra gráficamente en los planos VII.1 y VIII.1, se proponen al efecto las siguientes nuevas instalaciones de ascensores públicos, sin perjuicio de otras posibles, para dar continuidad a la dinámica de los últimos años de la que es un último ejemplo la reciente ejecución del nuevo ascensor de María de Lezo a Altxu.

- Conexión de Markola con Elías Salaberria y Agustinas mediante dos ascensores.
- Estación de tren de ETS en el centro de Erreteria.
- Urdaburu-Avenida de Galtzaraborda.
- Jaizkibel-Avenida de Galtzaraborda.
- Morrongileta-Galtzaraborda.
- Miguel Zabaleta-Igantzi
- Arditurri en Pontika con Igantzi (2 ascensores).

Se estará en todo caso al respecto según cuanto se disponga en el PMUS en redacción.

Tendrán por objeto, también, en ejecución del Plan, las obras de urbanización y mantenimiento precisas para la adecuación de las vías públicas con el fin de minimizar las barreras urbanísticas que resultan de la configuración de las calles y sus pendientes.

Una propuesta como ésta resulta posible asimismo una vez que ya se ha consolidado en el área metropolitana una red viaria estructural a la que ya se ha hecho referencia que facilita suficientemente la conexión con la red local mediante los enlaces de la GI-636 de Pasaia (Capuchinos), Lezo (Olibet), Papresa y Oiartzun (Lartzabal) y de la GI-20 en Beraun y Oiartzun (Lartzabal), comprobándose que no resulta necesaria en el horizonte temporal del Plan General la ejecución de un enlace adicional viario en Pontika.



El Plan General consolida por otra parte la red viaria local que da acceso desde los referidos enlaces al conjunto de la trama urbana, que responderá suficientemente a las nuevas necesidades derivadas de una movilidad motorizada interior del área urbana más reducida, una vez resuelta la accesibilidad desde la red metropolitana a las zonas de actividades económicas consolidadas y previstas.

Así se descarta, también, en el horizonte temporal de este plan, la ejecución de propuestas viarias planteadas en algunos momentos tales como la variante del cementerio, la conexión de la GI-3672 con la GI-2132 por Perutxene-Sagasti, o la conexión de la calle Altxu con la glorieta de Agustinas, optándose por minimizar la ejecución de nuevas infraestructuras para el tráfico motorizado.

El Plan plantea, sin embargo, algunas concretas actuaciones viarias, sin perjuicio de las que, en la línea apuntada, el Ayuntamiento decida acometer. Se trata de las siguientes:

- La reordenación de la calle Tomás López, respondiendo a un compromiso heredado al que la propuesta da respuesta y resolviendo coordinadamente la mejora del sistema de drenaje en el lugar.
- La redefinición del viario de acceso a Papresa desde Gabierrota, procurando un acceso desde el este a las instalaciones industriales.
- La reordenación del viario del área de actividades económicas de Egiburu, ligada a la decisión de no acometer la obra de una variante del cementerio; del viario de Igantzi, previendo su ejecución mediante la identificación de dos unidades de ejecución independientes.
- La mejora de las condiciones de accesibilidad a la parcela dotacional de Igantzi, ligada al nuevo destino que se propone para la misma.
- La ampliación de la glorieta de San Marcos en Beraun que acoge al enlace viario de la GI-20, de acuerdo con lo previsto en el vigente PGOU de Donostia.
- La ordenación de una nueva glorieta en la intersección de las carreteras forales GI-3671 y GI-3672, en Zamalbide, cuya ejecución corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- La rectificación del trazado de la carretera foral GI-3671 a su paso por Tolare.

De acuerdo con la legislación sobrevenida al respecto y coincidiendo con la línea de actuación que se formula, la velocidad en el área urbana se limita a un máximo de 30 km/h. Y, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 4/2019, de sostenibilidad energética, se procederá eventualmente a la instalación de electrolineras y/o cargadores eléctricos en el espacio público, allá donde el Ayuntamiento lo considere apropiado, lo que se precisará, en su caso, en la definitiva formulación del PMUS.



Complementariamente, se prevé la ordenación de aparcamientos de dimensión significativa con oferta para plazas de residentes, y también en rotación. Es ésta una necesidad advertida en el municipio a la que se viene dando paulatina respuesta, de la que es ejemplo el aparcamiento en altura para residentes previsto en el Avance del PGOU en Pontika, recientemente ejecutado.

Así, para responder a la demanda, se proponen nuevos aparcamientos para residentes en Alzate, Beraun (calle San Marcos), Mártires de la libertad, Alameda de Gamón y Loidi Alde, sin perjuicio de otros que puedan realizarse en su caso bajo los espacios públicos, de acuerdo con la normativa propuesta. A éstos se añaden los propuestos en Tomás López y Cocheras que, por su localización y posibles dimensiones, podrían responder a la demanda tanto de residentes como de rotación de vehículos. En el plano VII.1 se ilustra gráficamente lo expuesto.

Por otra parte, el municipio viene implementando también una red de vías ciclistas que el Plan se propone completar. Así, de acuerdo con lo dispuesto en el PTS de vías ciclistas y en el proyecto foral para el frente de la bahía de Pasaia, se propone integrar este último proyecto en la red y completar ésta con la continuidad del bidegorri hacia Lintzirin. En la red local, se consolida la red ejecutada y se plantea que los nuevos desarrollos de Alzate, Gamongoa, Perutxene-Sagasti y Larretxipi, entre otros, permitan completar la misma. Ello permitirá que los dos únicos "auzo bihotzak" proyectados que se sitúan a una distancia a pie del centro superior a veinte minutos (Zamalbide y Tolare) cuenten con una vía ciclista que los aproxime al área urbana central. Será con ocasión de la concreción proyectual de las soluciones cuando se optará ya por la coexistencia de la movilidad ciclista y peatonal, o la ciclista y motorizada, remitiéndose al PMUS la pormenorización de la misma, a recoger en su programación y en la guía para su desarrollo, de acuerdo con la estrategia de movilidad sostenible.

En materia ferroviaria, se consolida la actual red de Adif y se plantea la adecuación de red de ETS a las nuevas necesidades, dando continuidad a la obra que se acomete en la actualidad entre Alza y Galtzaraborda, procurando su mejor adaptación al medio urbano, evitando las barreras urbanísticas, eliminando los pasos a nivel, y minimizando el ruido.

El Plan General recoge asimismo el trazado previsto para la variante de la nueva red ferroviaria vasca tal y como se ilustra gráficamente en el plano de zonificación global (plano II.1). Dicho trazado atraviesa de forma soterrada el municipio y se corresponde con la solución del último estudio informativo que se evalúa ambientalmente en la actualidad. En la continuidad del proceso se concretará la solución que se confirme oportunamente y se precisarán las servidumbres y determinaciones que resulten.

Se integra asimismo en el Plan el área portuaria.

El Plan consolida asimismo la actual red de caminos rurales existentes en el municipio.

Como se ha señalado, corresponderá a los planes (PMUS, de accesibilidad, etc.) y proyectos a desarrollar la ejecución de cuanto en materia de movilidad se propone en este Plan General. De acuerdo con las estrategias de éstos en la materia.



Si el transporte colectivo puede facilitar la movilidad interurbana, las propuestas precitadas pueden a su vez favorecer la movilidad urbana con medios no motorizados, de forma que cabría disminuir de forma muy significativa la movilidad motorizada privada y mejorar sustancialmente también la calidad ambiental (mejor calidad del aire, menos ruido...).

Las buenas condiciones de accesibilidad viaria del municipio conllevan, sin embargo, una problemática derivada del ruido que produce el tránsito de vehículos, principalmente en la autopista y la autovía o variante GI-20.

En este contexto los problemas más significativos advertidos en el medio urbano, tanto por ruido, como por tráfico y congestión, se producen en Lartzabal y Arragua.

Una propuesta en esta línea permite obtener un medio urbano tranquilo y amable en el que la ciudadanía se sienta cómoda y se desplace mayoritariamente a pie, sin interferencias significativas con los modos motorizados.

Con todo ello se favorecerá la movilidad no motorizada en el municipio y el contacto de los habitantes, su salud, y su bienestar en general, así como la reducción del uso del vehículo privado en el área urbana, convirtiendo así al peatón en protagonista del sistema urbano.

II.10.11.- Propuestas que suponen una oferta residencial añadida.

A la vista del diagnóstico de la situación realizado, de los criterios y objetivos enunciados, y de cuanto resulta de la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, por el derecho de la vivienda, el nuevo Plan General plantea diversas vías de actuación para responder a dicha situación.

Así, no se plantea exclusivamente producir directamente nueva vivienda, sino diversificar las acciones a emprender en el horizonte inmediato, con el doble objetivo de hacer más fácilmente posible la respuesta y de proceder con criterios de sostenibilidad. Además, una vía de solución como la que se plantea responde a la evaluación de la aptitud de los suelos del municipio para acoger nuevos desarrollos residenciales en ese mismo contexto, limitada, y a la integración del municipio en un entorno metropolitano en el que se plantean nuevas actuaciones en el continuo del área urbana de Errenteria en Oiartzun, Lezo y Donostia.

De todo ello resulta la propuesta que aquí se formula que se centra en el objetivo de obtener vivienda a precio asequible frente a políticas alternativas de no actuar o de hacerlo mediante, tan sólo, la nueva producción de vivienda.

Así, en primer lugar, se confirman las propuestas de nuevos desarrollos residenciales en muy avanzada ejecución que más adelante se describen independientemente y que aquí se enuncian:

- Esnabide, en Galtzaraborda: 54 viviendas de protección pública pendientes de ejecución
- Altzate: 37 nuevas viviendas de protección pública y 147 nuevas viviendas libres



Seguidamente se hace referencia al nuevo desarrollo residencial previsto en el planeamiento vigente y que cuenta ya con ordenación pormenorizada, Se trata del siguiente ámbito cuya ordenación se describen más adelante y que aquí se enuncia:

- Gamongoa: 440 nuevas viviendas de protección pública y 148 nuevas viviendas libres

Entre los tres suponen un total de 826 nuevas viviendas: 531 nuevas viviendas de protección pública y 295 nuevas viviendas libres.

Se consolidan las propuestas de desarrollo en dichos lugares, sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, proceda impulsar.

En la línea planteada se prevé que en el horizonte del Plan General se incorporen al mercado, y se rehabiliten cuando resulte preciso al efecto, una media de 36 viviendas vacías por año (3 al mes), lo que permitiría aumentar en 15 años la oferta disponible residencial en un total de 540 viviendas adicionales.

En la línea en la que se viene actuando en los últimos años, si bien a un ritmo más moderado, tal y como se ha propuesto y justificado, se plantea poner en el mercado en el horizonte del Plan General del orden de 150 nuevas viviendas que resulten de la transformación de locales de planta baja a vivienda.

Y, asimismo, se plantea que, de acuerdo con la nueva normativa que se establece, los usos terciarios que se desarrollan en las plantas altas de la edificación migren a las plantas bajas de los edificios y se sitúen preferentemente en primera línea de las calles y plazas (peluquerías, oficinas, despachos profesionales...). Cabe estimar en 20 las viviendas que cabría recuperar en plantas altas en el horizonte temporal del Plan.

Por otra parte, la normativa de aplicación al caserío preexistente en el medio rural podría permitir acoger del orden de 50 nuevas viviendas en el hábitat rural sin contemplar nueva edificación alguna.

En este hábitat cabría estimar, asimismo, a tenor de cuanto se propone, la ejecución de alrededor de 10 viviendas como resultado de la implantación de nuevas actividades ligadas al sector primario que favorezcan el desarrollo del sector primario alimentario de proximidad.

Estas diversas formas de actuar sobre el patrimonio ya disponible procuran una oferta de 770 viviendas adicionales.

Por otra parte, se ha expuesto anteriormente la previsión de alrededor de 134 nuevos alojamientos en materia de apartamentos para la residencia de personas mayores (22 en Oarso) y de alojamientos dotacionales adaptados al estándar legalmente establecido (112 en Esnabide e Igantzi). Y, complementariamente, se propone que el Ayuntamiento aborde en el horizonte temporal del Plan una cantidad equivalente de alojamientos adicional que dé continuidad a aquellas acciones una vez que se hayan ejecutado. Con ello se contaría con una dotación adicional de 268 unidades.



Así, la oferta que resulta de todo ello habrá de completarse con las propuestas de regeneración urbana o de nuevos desarrollos residenciales que se contemplan seguidamente en este Plan General.

Cabe advertir antes de ello que, de acuerdo con cuanto precede, la oferta que resulta hasta aquí es de 1.864 unidades, incluidos los alojamientos dotacionales.

Así, para responder a la situación advertida se propone abordar adicionalmente las siguientes actuaciones que más adelante se describen independientemente y que aquí se enuncian indicando el número de nuevas viviendas adicionales previsto en las mismas:

- Galtzaraborda: 12 viviendas libres (5 viviendas preexistentes según Catastro)
- Basanoaga: 32 viviendas de protección pública sociales
- Esnabide 2: 36 viviendas de protección pública y 36 viviendas libres
- Evaristo Bozas: 35 viviendas de protección pública social
- Loidi Alde: 60 viviendas de protección pública y 86 viviendas libres
- Hego Arramendi: 30 viviendas de protección pública y 30 viviendas libres
- Santa Clara 10, 12 y 14 30 viviendas libres (30 viv. preexistentes según Catastro)
- Santa Clara 20 y 22 15 viviendas libres (10 viv. preexistentes según Catastro)
- Santa Clara 24 16 viviendas libres (11 viv. preexistentes según Catastro)
- Avenida del Touring (Tomás López): 116 viviendas de protección pública social
- Caserío Alaberga: 30 viviendas libres (2 viviendas preexistentes según Catastro)
- Gaztaño berri: 25 viviendas de protección pública social
- Perutxene-Sagasti: 353 viviendas de protección pública y 267 viviendas libres
- Zamalbideberri: 6 viviendas de protección pública y 11 viviendas libres
- Tolare-Intzinarte: 30 viviendas de protección pública y 36 viviendas libres
- Larretxipi: 8 nuevas viviendas libres (3 viviendas preexistentes según Catastro)

Ello da lugar a una nueva oferta adicional de 1.203 viviendas y a una oferta total de 3.067 unidades, incluyendo las actuaciones de rehabilitación referidas que resulta de la siguiente suma:

- 540 viviendas vacías a poner en uso.
- 150 viviendas que resultan de la transformación de locales de planta baja.
- 20 viviendas que resultan de la recuperación como viviendas de oficinas en plantas altas.
- 50 viviendas de la rehabilitación de caseríos.
- 10 viviendas ligadas a la actividad agropecuaria.
- 826 nuevas viviendas ya previstas por el planeamiento vigente.
- 1.203 nuevas viviendas propuestas por el nuevo Plan General.
- 268 nuevos alojamientos dotacionales o residencias para personas mayores.

La oferta de nuevas viviendas (2.029), descontadas aquellas próximas a su ejecución de Alzate y Esnabide (238), da lugar a una oferta de 1.791 unidades, algo superior a las 1.200 inicialmente previstas con ocasión del acuerdo de la ratificación de criterios de abril de 2022 cuyo aumento se justifica a la vista de la coyuntura en materia de vivienda detectada en estos últimos años y descrita anteriormente. De hecho, la oferta que se propone es equivalente a la oferta propuesta, descontada la que resulta del desarrollo en ejecución de Gamongoa (588).

Por otra parte, dicha cifra de 1.791 viviendas es, en todo caso, sustancialmente inferior a la máxima establecida por las DOT (2.675 viviendas).

Procede por otra parte, valorar la respuesta de esta propuesta a la situación que concurre en cuanto se refiere a la oferta de vivienda de protección pública.

Para ello, el Plan prevé que una significativa proporción de las nuevas viviendas proyectadas se destinen a viviendas de protección pública. Se trata de 1.143 de las 1.791 viviendas totales, esto es, más de un 63%.

Además, el Plan propone la inversión de la Administración en la compra de vivienda edificada a razón de dos al mes durante los 15 años previstos como horizonte temporal del PGOU de lo que resultan 360 nuevas viviendas a someter a algún régimen de protección pública. Podría ayudar a alcanzar esa cifra la propuesta apuntada de mantener las 83 viviendas en la actualidad calificadas como tales a las que se ha hecho anteriormente referencia.

Complementaria y paralelamente, se propone otra vía de actuación. Se trata de establecer medidas en materia de ayudas a la rehabilitación del patrimonio edificado, en buena parte originalmente producido bajo regímenes de protección pública, sin perjuicio de su posterior descalificación, con el compromiso de someter las viviendas correspondientes al algún régimen de protección pública (viviendas de protección social o tasadas, en función del monto de las ayudas que se concedan). Esta vía podría ser eficaz y aportar una ampliación del parque de vivienda de protección pública con una inversión razonable que produce múltiples sinergias. Por esta vía cabría estimar que en el horizonte del Plan General un 5% de las viviendas ocupadas podrían incorporarse al parque de las viviendas de protección pública del municipio, sin perjuicio de su titularidad privada, limitándose el precio de las mismas. Ello supondría disponer de un parque adicional de 825 viviendas.

Se suman a todas ellas los alojamientos previstos en otras modalidades (alojamientos dotacionales, para personas mayores, etc.) que sumarían, según se ha planteado, 268 unidades.



Así, por una u otra vía, con los criterios planteados y las medidas que deberán acompañarlos para hacerlos posibles, se estima que podrían resultar 2.679 unidades que contarían con la nueva calificación de viviendas o alojamientos con protección pública, a las que sumar las 37 de Altzate y las 54 de Esnabide en ejecución, resultando un total de 2.770. Hoy son 640 más 83 que pueden perder dicha calificación.

Teniendo en cuenta que el parque actual de vivienda en el año 2019 se estimaba en 17.542 de las que 16.553 estaban ocupadas, en el horizonte temporal del Plan (2040) resultaría:

- Un nuevo parque total: ..20.376 (17.542 + 648 + 147 + 2.770 – 360 – 20 - 83 - 268)
- Parque de vivienda vacía: 429 (989 – 540 - 20)
- Vivienda de protección pública:..... 3.236 (640 + 360 + 825 + 1.143 + 268)
- Porcentaje de VPP sobre total resultante: 15,88% > 15% planteado

Ello podría permitir alcanzar a 20 años vista el objetivo establecido por la legislación en materia de vivienda (20%) en la situación que concurre en Erreterria, ajustando las políticas y los presupuestos anuales a la dinámica y a los resultados que se vayan alcanzando, requiriéndose al efecto el oportuno observatorio de la ejecución del PGOU y de las políticas de vivienda a nivel local.

Cabe añadir que las iniciativas inmediatamente colindantes a Erreterria que impulsan otros Ayuntamientos, en particular Lezo (Altzate) y Oiartzun (Arragua), habrán de contribuir asimismo a responder a la cuestión de la vivienda en el municipio desde la perspectiva metropolitana.

Cuanto precede supone un aumento del parque de vivienda de alrededor de un 10%, razonable, y un significativo descenso de la vivienda vacía que supondría tan sólo un 2,20%.

Con ello se cumplen todos los objetivos planteados y se respeta lo dispuesto en la ordenación territorial vigente (DOT y PTP), así como los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

Asimismo, la propuesta responde a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de viviendas de protección pública como se justifica en el informe-liquidación que se incluye en el Plan a modo de anejo en respuesta a lo dispuesto en el artículo 15.e del Decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos, al que no remitimos aquí.

Seguidamente se describen las actuaciones más significativas que el Plan General proponen en los ámbitos y subámbitos a los que se ha hecho referencia.

II.10.11.1.- Esnabide.

El PGOU recoge la iniciativa, en muy avanzado grado de desarrollo, prevista por el planeamiento vigente y consolida la urbanización ya ejecutada, quedando pendiente de edificar en las dos parcelas destinadas a viviendas de protección pública. Se trata de sendos bloques de 27 viviendas cada uno, esto es, de un total de 54 nuevas viviendas.

Se mantienen así las determinaciones del planeamiento general vigente que identifican el ámbito como un suelo residencial destinado a la implantación de viviendas con tipología de bloque abierto.



II.10.11.2.- Alzate.

El PGOU recoge la iniciativa, en muy avanzado grado de desarrollo, prevista por el planeamiento vigente y consolida la urbanización ya prácticamente ejecutada, así como la edificación ejecutada y prevista. Supone la ordenación de 37 nuevas viviendas de protección pública y 147 nuevas viviendas libres.

Dicha actuación se ha ordenado en coordinación con el Ayuntamiento de Lezo al que se extiende complementariamente el desarrollo de Alzate.

La ordenación diseñada procura la continuidad del paseo de la margen derecha y minimiza el riesgo de inundación, a la vez que da lugar a espacios libres de interés, resuelve la continuidad urbana evitando barreras urbanísticas y favorece la movilidad no motorizada (a pie y en bicicleta). Se incorpora en consecuencia en la propuesta el itinerario previsto para el frente litoral de la bahía con continuidad en Lezo y Pasaia.

Se mantienen así las determinaciones del planeamiento general vigente que identifican el ámbito como un suelo residencial destinado a la implantación de viviendas con tipología de bloque abierto.

II.10.11.3.- Gamongoa.

El PGOU recoge la iniciativa prevista por el planeamiento vigente. Supone la ordenación de 440 nuevas viviendas de protección pública y 148 nuevas viviendas libres que se concentran mayoritariamente en el entorno del paseo de Arramendi, en el continuo urbano de Pontika. Dicha actuación es el resultado de un largo proceso de reflexión pendiente, sin embargo, de su ejecución.

La ordenación diseñada propicia la ampliación del sistema general de espacios libres del municipio y su puesta en red, al permitir conectar el parque de Arramendi con San Marcos. El nuevo Plan General introduce algunos reajustes tanto en la delimitación de dicho sistema general de espacios libres como en la orientación del destino de las parcelas de equipamiento.

La actuación aporta una significativa oferta de vivienda de protección pública y mejora las condiciones de movilidad en el entorno.

Se mantienen así las determinaciones del planeamiento general vigente que identifican el ámbito como un suelo residencial destinado a la implantación de viviendas con tipología de bloque abierto.

II.10.11.4.- Galtzaraborda 11-13.

El PGOU propicia la sustitución de la edificación preexistente, así como la reurbanización del entorno inmediato, a la vez que posibilita la accesibilidad rodada al aparcamiento de Miguel Zabaleta 16 y 18.



Supone la ordenación de 12 viviendas libres en sustitución de las 5 viviendas preexistentes según resulta de la información del Catastro.

Se mantiene la calificación residencial de las parcelas originales y se precisa la edificabilidad urbanística autorizada.

II.10.11.5.- Basanoaga.

El PGOU ordena una nueva parcela residencial a la vez que propicia la reurbanización de su entorno inmediato.

Supone la ordenación de 32 viviendas de protección pública, así como de un aparcamiento que pueda dar incluso respuesta al vecindario, y locales comerciales en planta baja frente a la plaza de uso público orientada al sur proyectada.

La parcela resultante se califica como residencial de bloque abierto y se concreta la edificabilidad urbanística asignada.

Se prevé la actuación pública para su ejecución.

II.10.11.6.- Esnabide 2.

El PGOU ordena un nuevo subámbito en el que propone su transformación urbana, a la vez que propicia la reurbanización de su entorno inmediato y la ampliación en altura del edificio de aparcamientos preexistente.

Supone la ordenación de 16 viviendas de protección pública y 20 viviendas libres, así como del aparcamiento precitado que dará respuesta al vecindario del entorno.

Las parcelas resultantes se calificarán como residenciales de bloque abierto y se concreta la edificabilidad urbanística asignada, si bien se remite la ordenación pormenorizada a un Plan Especial.

II.10.11.7.- Evaristo Bozas.

El PGOU ordena una nueva parcela residencial sobre la parcela pública de garajes preexistente.

Supone la ordenación de 35 viviendas de protección pública y locales comerciales en planta baja frente al espacio público.

La parcela resultante se califica como residencial de bloque abierto y se concreta la edificabilidad urbanística asignada. Se prevé la actuación pública para su ejecución.



II.10.11.8.- Loidi Alde.

El PGOU ordena una nueva parcela residencial a la vez que posibilita la creación de un "auzo-bihotza" en el lugar, de forma coordinada con la ejecución del desarrollo de Gamongoa.

Supone la ordenación de 60 viviendas de protección pública y 86 viviendas libres, así como de la correspondiente plaza, y de un equipamiento público en planta baja en su frente.

La parcela resultante se califica como residencial de bloque abierto y se concreta la edificabilidad urbanística asignada, transformando así su uso industrial previo y demandando el derribo de la edificación preexistente y los correspondientes realojos.

II.10.11.9.- Hego Arramendi.

El PGOU ordena un nuevo subámbito en el que propone su transformación urbana, a la vez que propicia la reurbanización de su entorno inmediato y la ordenación de una plaza en el acceso al parque de Arramendi.

Supone el derribo de unos pabellones industriales preexistentes y su sustitución por 30 viviendas de protección pública y 30 viviendas libres, previos los realojos oportunos.

Las parcelas resultantes se calificarán como residenciales de bloque abierto y se concreta la edificabilidad urbanística asignada, si bien se remite la ordenación pormenorizada a un Plan Especial.

II.10.11.10.- Santa Clara 10-12-14.

El PGOU propicia la sustitución de la edificación preexistente, definiendo al efecto las nuevas condiciones de edificación con el objeto de procurar la regeneración urbana del lugar.

Supone la ordenación de alrededor de 30 viviendas libres en sustitución de las 30 viviendas muy pequeñas preexistentes según resulta de la información del Catastro.

Se mantiene la calificación residencial de las parcelas originales y se precisa la edificabilidad urbanística autorizada.

II.10.11.11.- Santa Clara 20 y 22.

El PGOU propicia la sustitución de la edificación preexistente, definiendo al efecto las nuevas condiciones de edificación con el objeto de procurar la regeneración urbana del lugar.

Supone la ordenación de alrededor de 15 viviendas libres en sustitución de las 10 viviendas preexistentes según resulta de la información del Catastro.



Se mantiene la calificación residencial de las parcelas originales y se precisa la edificabilidad urbanística autorizada.

II.10.11.12.- Santa Clara 24.

El PGOU propicia la sustitución de la edificación preexistente, definiendo al efecto las nuevas condiciones de edificación con el objeto de procurar la regeneración urbana del lugar.

Supone la ordenación de alrededor de 16 viviendas libres en sustitución de las 11 viviendas preexistentes según resulta de la información del Catastro.

Se mantiene la calificación residencial de las parcelas originales y se precisa la edificabilidad urbanística autorizada.

II.10.11.13.- Tomás López / Avenida del Touring

El PGOU reordena el territorio situado al este de la calle Tomás López dando respuesta a los compromisos adquiridos al respecto en orden a propiciar que se rebaje la velocidad, a reducir en cierta medida la pendiente de la calle, a mejorar la integración del equipamiento de Gaztelutxo, y previendo la localización, al este de la misma, de parcelas residenciales alineadas al norte con la calle del Touring y al sur con la calle Resurrección María Azkue.

Supone la ordenación de 116 viviendas de protección pública, así como de un espacio libre de significativa dimensión al oeste de la calle.

La actuación se plantea resolver asimismo más adecuadamente la continuidad del drenaje de Arramendi y Agustinas aguas abajo y supone el cubrimiento del trazado del topo en el lugar.

El subámbito se califica como residencial de edificación abierta y se concreta la edificabilidad urbanística asignada al mismo, remitiéndose la ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Especial.

Se prevé la actuación pública para su ejecución.

II.10.11.14.- Caserío Alaberga.

El PGOU propicia la sustitución de la edificación preexistente, así como la reurbanización del entorno inmediato y la habilitación de un jardín o espacio libre público.

Supone la ordenación de 30 viviendas libres en sustitución de las 2 viviendas preexistentes según resulta de la información del Catastro.

Se mantiene la calificación residencial de la parcela original y se precisa la edificabilidad urbanística autorizada.

II.10.11.15.- Gaztaño berri.

El PGOU ordena una nueva parcela residencial junto al ámbito de Agustinas.

Supone la ordenación de 25 viviendas de protección pública.

La parcela resultante se califica como residencial de bloque abierto y se concreta la edificabilidad urbanística asignada.

Se prevé la actuación pública para su ejecución.

II.10.11.16.- Perutxene-Sagasti.

El PGOU plantea una nueva delimitación para el ámbito a resultas de la nueva situación que concurre, incluida la consideración del nuevo trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco. Plantea asimismo el reajuste de la edificabilidad urbanística teniendo en cuenta los antecedentes que concurren.

Supone la ordenación de 620 nuevas viviendas, de las que 353 se corresponderán con viviendas de protección pública, así como de un espacio libre que constituya el "auzo-bihotza" del nuevo ámbito y de un parque a incorporar al sistema general de espacios libres del municipio, conectando el valle del Oiartzun con el cordal del cementerio. La actuación se plantea resolver asimismo la continuidad de la vía ciclista entre Agustinas y Añabitarte.

El ámbito se califica al efecto como residenciales de edificación abierta y se concreta la edificabilidad urbanística asignada al mismo, remitiéndose la ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.

II.10.11.17.- Zamalbideberri.

Tras un amplio debate suscitado en torno a la ordenación de Zamalbide el PGOU propone una pequeña ampliación del actual núcleo, al noroeste de la carretera foral con el objetivo de prever un pequeño desarrollo residencial del barrio y de resolver la situación en materia de movilidad y aparcamiento, además de propiciar nuevos espacios libres.

Supone la ordenación de 17 viviendas, de las que 6 se corresponderán con viviendas de protección pública tasadas.

La actuación contempla asimismo la ejecución del saneamiento del ámbito y su conexión con la red general en Egiburuberri.

El ámbito se califica como residencial de edificación abierta y se concreta la edificabilidad urbanística asignada al mismo, remitiéndose la ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.



II.10.11.18.- Tolare-Intzinarte.

En la evolución del proceso la reordenación del entorno de Tolare e Intzinarte ha sido objeto de distintas propuestas de cuya maduración se ha decantado la propuesta que se contiene en este PGOU que consiste en la delimitación y la ordenación de un ámbito residencial de edificación abierta y en la concreción de la edificabilidad urbanística asignada al mismo, remitiéndose la ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.

La intervención tiene por objeto mejorar las condiciones de ordenación del ámbito y su regeneración urbana, para lo que se propone la posibilidad de redefinir el trazado de la carretera GI-3671 a su paso por el ámbito.

Supone la ordenación de 66 nuevas viviendas, 30 de ellas de protección pública y 36 libres, así como de una plaza y locales comerciales en su frente que contribuyan a regenerar el lugar, planteándose el derribo del edificio de equipamiento preexistente y la ordenación de una parcela dotacional alternativa.

La actuación contempla asimismo la ejecución del saneamiento del ámbito y su conexión con la red en Zamalbide y, desde aquí, con Egiburuberri.

II.10.11.19.- Larretxipi.

El PGOU prevé predominantemente el destino del ámbito a la implantación de actividades económicas si bien, contempla asimismo la posible consolidación de algunos usos residenciales preexistentes y la ordenación de un subámbito con calificación residencial de edificación aislada que pueda acoger el uso de vivienda, en particular, con el objetivo de resolver los realojos precisos.

Se consolidan la edificabilidad residencial preexistente correspondiente a los caseríos Zentolenea y Loperenea, que se estima en 1.091 m²(t), y se prevé adicionalmente una edificabilidad residencial de 2.808 m²(t) que permitirá acoger el realojo de la edificación preexistente que se verá afectada por la actuación (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa, entre otras).

Para ello, el PGOU plantea una nueva delimitación para el ámbito a resultas de la nueva situación que concurre y el reajuste de la edificabilidad urbanística.

II.10.11.20- Otras determinaciones en la materia.

El PGOU propone la posibilidad de ejecutar levantes en diversas edificaciones. Es el caso de cuanto se propone en Alaberga dando continuidad a las actuaciones ya realizadas en esta línea hasta la fecha o en Lartzabal zaharra.



II.10.11.21- La oferta de nueva vivienda resultante del PGOU

A modo de resumen de cuanto antecede, se observa que el municipio cuenta en la actualidad con un parque de alrededor de 17.542 viviendas, de las que alrededor de 16.553 se encuentran ocupadas por una población que ronda los 39.604 habitantes, esto es, con una ocupación media por vivienda principal de 2,39 habitantes por vivienda, estimándose que el parque de viviendas vacías ronda las 989 (5,63%), cuantía que se considera baja y que ha descendido en los últimos 15 años algo más de 4 puntos.

Ante esta situación el PGOU formula una propuesta residencial que supone la ejecución de 1.791 nuevas viviendas, ampliando el parque actual en aproximadamente un 10%, calificando casi un 64% de dicha oferta (1.143 unidades) como de protección pública.

A su vez, el PGOU propone la reducción del porcentaje de la vivienda vacía en alrededor de 2,5 puntos, objetivo razonable en atención a la dinámica advertida, a las necesidades y al objetivo municipal de abordar la respuesta debida ante la cuestión de la vivienda.

Como ya se ha señalado, el Ayuntamiento promueve un estudio al respecto con el objetivo de determinar la vivienda vacía movilizable en la coyuntura que concurre.

En el horizonte temporal de la ejecución del PGOU (año 2040), cabría esperar la situación que se ilustra en el cuadro siguiente, sin perjuicio de cuanto acontezca, hipótesis que cabe comparar con el cuadro que le sigue, que se reitera aquí a los efectos de dicha comparación.

ERRETERIA	2040
Población	44.600 (estimado)
Nº de viviendas totales	20.376 (estimado)
Nº de viviendas ocupadas	19.738 (estimado)
Nº de viviendas vacías	638 (estimado)
Tamaño Medio Familiar u Hogar	2,26 (estimado DOT)

Elaboración propia

ERRETERIA	2003 (31 de diciembre)	2019 (31 de diciembre)
Población	38.134	39.604
Nº de viviendas totales	16.160	17.542
Nº de viviendas ocupadas	14.568	16.553
Nº de viviendas vacías	1.576	989
Tamaño Medio Familiar u Hogar	2,62	2,39

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Elaboración propia

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

En este contexto, la propuesta descrita da lugar a la siguiente oferta de nueva vivienda que resulta del nuevo Plan General que se formula para un horizonte temporal de 15 años en el que se prevé un aumento de la población, sin perjuicio de cuanto pueda acontecer más adelante.



Sin considerar la oferta que ha sido recientemente objeto de licencia o va a serlo a corto plazo en Esnabide y Altzate, la oferta residencial efectiva del Plan General es la siguiente:

OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)			
ÁMBITO	Viv. Pr. Públ. Soc/Tas	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 – 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 – 3 = 5	5
TOTAL Nº Viviendas	1.143	648	1.791
TOTAL (%)	63,8	36,2	100

Dicha oferta se corresponde con una producción de unas 120 nuevas viviendas por año en un horizonte de 15 años que supone una ratio ide 3 nuevas viviendas por cada mil habitantes y año, que se completa hasta un valor algo superior a 4 con las aportación de las demás modalidades planteadas al efecto de procurar el alojamiento adecuado en las circunstancias que concurren.

Para ello, independientemente, el PGOU propone la consolidación, la rehabilitación y la renovación del parque de viviendas heredado, previéndose incluso la identificación y la declaración de áreas de regeneración urbana concretas, además de aquellas ya identificadas como tales, a los efectos de procurar intervenciones que mejoren las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad universal.

A estos efectos el nuevo Plan General establece un tamaño medio mínimo de vivienda de 70 m²(t) para la tipología de vivienda de casco histórico a.1, de 75 m²(t) para la tipología de vivienda de ensanche a.2, de 80 m²(t) para la tipología de vivienda de edificación abierta a.3, y de 110 m²(t) para las viviendas aisladas en parcela a.4. En los casos de sustitución en los que el tamaño de las viviendas preexistentes es inferior, se autoriza reducir dicha media.

Cabe destacar que no se propone oferta alguna para nueva vivienda de carácter aislado o unifamiliar, sin perjuicio de consolidarse las preexistentes y de las que se ordenan en Larretxipi en sustitución de la edificación que resultará afectada.



Por otra parte, la oferta ofrece una importante previsión de vivienda de protección pública que supone, como resulta del cuadro precedente, casi un 64% de la oferta total. Además, tal y como se justifica en el informe-liquidación incluido en el documento, se da respuesta globalmente al estándar establecido, así como a las situaciones urbanísticas (superávits y defectos) heredadas.

Finalmente, cabe señalar que, a pesar de la situación de incertidumbre que protagoniza la actual coyuntura cabe esperar que en los próximos 15 años el municipio supere los 40.000 habitantes y pueda superar los 42.500 habitantes e incluso acercarse a los referidos 44.600, si se confirma la propuesta del plan y si se propicia su gestión y ejecución desde la iniciativa municipal.

Independientemente de la oferta residencial referida, el Ayuntamiento promoverá desde la iniciativa pública la oferta de alojamientos dotacionales planteada en la o las parcelas de equipamiento que se destinen a ello.

En cuanto a la programación, en las Normas Urbanísticas particulares se establecen expresamente los plazos previstos para la ejecución de los nuevos desarrollos, mientras que la viabilidad de las propuestas se justifica en el estudio económico-financiero del PGOU.

II.10.12.- Propuestas que suponen una oferta añadida para la implantación de actividades económicas.

A las iniciativas ya descritas referidas a la consolidación, regeneración e impulso de las actividades preexistentes, tanto en el hábitat urbano como en el rural, con la finalidad de reducir la brecha identificada entre la población activa del municipio y los empleos existentes en su término, y atendiendo a la aptitud del territorio, se plantea complementariamente preparar nuevo suelo con destino a actividades económicas.

En primer lugar, el Plan propone favorecer la versatilidad y la flexibilidad, así como las condiciones de ampliación, de los suelos de actividades económicas que se consolidan, como es el caso, en particular, de los ámbitos de Txirrita-Maleo, Masti-Loidi y Egiburuberri.

Plantea asimismo unas nuevas condiciones de edificación y gestión en Egiburu que favorezcan la renovación urbana de este ámbito.

Además, se propone descalificar el ámbito de Urkiola, no desarrollado hasta la fecha; consolidar el ámbito de Egiluze, sin perjuicio de su reordenación y de la asignación al mismo de una mayor edificabilidad; y calificar como nuevo suelo de actividades económicas el ámbito redelimitado de Larretxipi, sin incluir en el mismo Palazozarra.

Así, en Larretxipi se plantea una nueva edificabilidad urbanística significativa con este destino, de 55.670 m²(t), a la vez que se plantea en el mismo una actuación pública que impulse y propicie el objetivo marcado.



La actuación deberá asimismo dar continuidad al trazado de la vía ciclista que una Agustinas con Añabitarre, así como al tránsito de camiones a Egiburuberri, evitando su paso por Perutxene-Sagasti.

Cabe añadir que el PGOU limita la posibilidad de la transformación de locales en viviendas en determinadas ubicaciones con el objeto de favorecer la disposición de locales comerciales y de equipamiento en los que poder contar con los servicios de proximidad necesarios, en línea con cuanto se dispone actualmente en la correspondiente ordenanza.

Con todo ello se propician unas mínimas condiciones de mixtura de usos compatibles (residencial, terciarios, comerciales y dotacionales).

Como decíamos en relación con las propuestas del Plan referidas a la vivienda, se requiere en este caso también el liderazgo público y, en particular, del Ayuntamiento para propiciar en particular la ocupación de los locales de planta baja en los que no se prevé autorizar el uso de vivienda. El Ayuntamiento impulsa en esta línea medidas fiscales y subvenciones para la transmisión de negocios y la creación de nuevos negocios en plantas bajas, así como para bajar negocios de plantas altas a locales comerciales, líneas estratégicas bien marcadas que pueden tener continuidad.

De acuerdo con cuanto antecede, en la actual coyuntura, la oportunidad de impulsar todos los sectores productivos se presenta como la política más propicia, cabiendo encontrar en el planeamiento urbanístico medios para facilitar líneas de actuación en este sentido.

II.10.13.- Propuestas generales en materias de infraestructuras de servicios.

El PGOU consolida la red de infraestructuras de servicios preexistente, sin perjuicio de su implementación para su adecuación a los desarrollos previstos en el mismo y a la necesaria evolución y adaptación a las nuevas necesidades y a las nuevas tecnologías.

No se han detectado demandas o carencias significativas al respecto, sin perjuicio de cuanto se significa seguidamente para cada servicio.

En los planos III.4 se ilustran gráficamente las infraestructuras que se consolidan y los esquemas de las redes complementarias que se proponen.

II.10.13.1.- Abastecimiento de agua

El agua potable, distribuida en el área urbana de Erreterria a través de la red municipal, se alimenta desde la red de alta proveniente de la presa de Añarbe, tras ser potabilizada en la ETAP Petritegi (Astigarraga). El abastecimiento es competencia de AGASA y de la distribución se encarga el Ayuntamiento.



Desde la ETAP se abastece al municipio por medio de los denominados ramal 2 y 4. El agua llega a los depósitos GAMONGOIA y ARANGUREN por el ramal 2. El primero está situado en el barrio de Beraun al otro lado de la autovía, a la cota 67. El depósito ARANGUREN está situado a la cota 65, entre el polígono industrial Talaia y la AP-8.

Desde el ramal 4, pasando por el depósito de PUTZUETA (Donostia) situado a la cota 136, se abastece el depósito ABRIN que se encuentra a la cota 120.

Los ramales 2 y 4 están conectados de forma reversible, de modo que si fallara alguno de los dos se pueda garantizar el suministro. La conexión se hace mediante la estación de bombeo EBAP MALEO desde el 2 al 4 y por medio de una válvula reductora de presión del 4 al 2.

El depósito de SABARA se abastece mediante unas bombas desde el depósito de ABRIN. El depósito de SAN MARKO se abastece del depósito de SABARA mediante unas bombas.

El suministro se reparte en cinco zonas y a cada zona le corresponde un depósito:

- ABRIN (9587 m³): Masti-Loidi, Txirrita-Maleo, Beraun, Galtzaraborda y Capuchinos. También bombea a Sabara. El consumo diario es de 2.863 m³ por lo que tiene una autonomía de 80h.
- GAMONGOIA (6388 m³): Pontika, Alaberga e Iztietia. El consumo diario es de 1.872 m³ por lo que tiene una autonomía de 81h.
- ARANGUREN (6388 m³): Lartzabal, Fanderia, Gabierrota, Gaztaño, Centro y Olibet. El consumo diario es de 2.871 m³ por lo que tiene una autonomía de 54h.
- SABARA (1287 m³): Tolare Berri y Zentolen. El consumo diario es de 498 m³ por lo que tiene una autonomía de 62h.
- SAN MARKOS (70 m³): zona rural: El consumo diario es de 42 m³ por lo que tiene una autonomía de 40h.

El consumo total del municipio es de 8.146 m³/día de lo que resulta un consumo de 203 l/hab/día. En este valor está incluido el consumo doméstico e industrial.

Las conducciones de alta provenientes de Petritegi son de hormigón con camisa de chapa, salvo las modificaciones que son de fundición. La que suministra a GAMONGOIA es de 500 mm y la que llega a ARANGUREN de 600 mm.

La red de distribución es de fundición dúctil, polietileno de alta densidad o hierro galvanizado y fibrocemento. Hay gran cantidad de conducciones de fibrocemento, muchas de ellas en mal estado, lo que provoca averías frecuentes. Por ello, el departamento de mantenimiento encargó en 2018 un estudio con el fin de hacer un inventario y valorar los tramos a reponer. En el estudio se recoge un total de seis kilómetros de la red y se viene trabajando desde entonces en la mejora de la red.

En materia de consumo de agua se destaca el bajo porcentaje de viviendas con contadores individuales por lo que, para propiciar el ahorro del agua, se prevé impulsar que las comunidades de vecinos transiten hacia contadores individuales para desplegar a su vez otras políticas de ahorro de recursos como el agua en el contexto climático actual.



Por otra parte, no se detectan a priori otros problemas singulares en la red de distribución a los que dar singular respuesta en el nuevo PGOU, sin perjuicio de la oportunidad de ir procediendo a la renovación de la red en la línea indicada y, en particular, al cambio de los materiales de las conducciones, en curso.

Como se ha advertido en el diagnóstico realizado, se cuenta con los recursos hídricos suficientes para responder a la propuesta de PGOU, sin perjuicio de que ello deberá ser oportunamente confirmado por el órgano competente correspondiente al que el Ayuntamiento solicitará la emisión del correspondiente informe preceptivo justificativo. A tal efecto, en el anejo 3 de esta memoria, se incluye un estudio de la demanda de recursos hídricos y servicios de saneamiento que resulta de la propuesta de plan.

No se identifica la necesidad de abordar obras extraordinarias en relación con esta infraestructura sin perjuicio de la implantación de las redes precisas para abastecer a los ámbitos objeto de nuevos desarrollos y de la mejora paulatina de la actual red, recordándose que el Ayuntamiento cuenta a tal efecto con un inventario de la misma y de sus necesidades.

La propuesta se ilustra gráficamente en los planos III.4.1.

II.10.13.2.- Saneamiento y drenaje

El esquema básico de la red de saneamiento de Erreterria está formado por los siguientes elementos:

- Regatas cubiertas que atraviesan el núcleo urbano. Las más importantes son Pekin, Gaztaño y Alaberga. Recogen algún vertido de aguas residuales de viviendas particulares que se está procediendo a inventariar y corregir de acuerdo con el objetivo municipal de alcanzar un vertido 0. El último fin es reducir el vertido de aguas residuales directamente al río, preservando la calidad de las aguas en general pero también de la bahía de Pasaia.
- Interceptores generales alojados en ambas márgenes del río Oiartzun. Recogen los vertidos de la cuenca urbana y los conducen a la estación de bombeo (EBAR) Erreterria situada en la margen izquierda, a la altura de la desembocadura del río en la Bahía de Pasaia. Son competencia de AGASA.

El interceptor de la margen izquierda se une justo antes de la EBAR de Lartzabal, con el que viene desde la EBAR de Lezo, siguiendo el curso de la regata Barkaiztegi y Lintzirin después. A partir de aquí, continúa paralelo al Oiartzun salvo un tramo que se desvía por el casco urbano a lo largo de Biteri kalea, para volver a la altura de la EBAR de Iztietia. Recientemente se ha ejecutado la reposición del tramo que une la EBAR de Iztietia y Erreterria.

Desde la estación de bombeo se conducen al anillo interceptor de Pasaia para terminar en la EDAR de Loiola.

El interceptor de la margen derecha recoge el saneamiento desde Gabierrota.



Citar también el emisario de Papresa: un conducto fabricado en poliéster, de 450 mm de diámetro, que vierte las aguas residuales de la fábrica al colector de la margen derecha justo antes de cruzar el río hacia la EBAR, tras procederse a una depuración anaerobia.

- Ramales secundarios. Los unitarios se incorporan a los interceptores en varios puntos. Los de pluviales se vierten a las regatas o al Oiartzun.

A la red general descrita se incorporan los colectores alojados a lo largo de la red viaria del municipio. Muchas de las incorporaciones al interceptor son unitarias en mayor o menor medida. Los principales aportes de pluviales van a la red de fecales. El control de los caudales aportados a los interceptores y a través de estos a la EDAR de Loiola, se lleva a cabo por medio de los aliviaderos de tormentas, que vierten a los cauces del río Oiartzun los caudales que excedan el valor de dilución fijado.

No se prevé a priori la necesidad de adaptar las redes de drenaje y saneamiento a un eventual aumento del nivel del mar en el horizonte temporal de este Plan General.

El Plan recoge asimismo la propuesta de apertura al aire libre de la regata del parque de Jose Miguel de Barandiarán.

La propuesta se ilustra gráficamente en los planos III.4.2.

II.10.13.3- Residuos

En materia de tratamiento de los residuos la recogida se realiza de forma mancomunada, gestionándose por parte de la Mancomunidad de San Marcos, contándose con las instalaciones precisas para ello, sin perjuicio de cuanto al respecto proceda implementarse.

El plan no determina acciones singulares en esta materia.

VII.10.13.4.- Energía eléctrica

Las líneas e instalaciones eléctricas existentes en el T.M. de Erreterria pueden describirse de acuerdo a la siguiente relación:

- Estación transformadora ST OIARTZUN, por la que pasa la línea de alta (132 KV). Desde esta estación se reparte a las subestaciones transformadoras y de reparto (STR) con una tensión de 30 KV.
- STR PEKIN: la única STR que se encuentra dentro del municipio. Situada en Pontika, junto a Beraun Auzoa. La subestación se alimenta desde la ST OYARZUN por una línea soterrada que partiendo de la rotonda de Lartzabal pasa a través de Arramendi hasta la misma.
- Centros de transformación (CT) repartidos en todo el municipio. Alimentan en baja tensión a las viviendas.



- Líneas aéreas y soterradas de 30 y 13 Kv.
- Líneas de distribución de baja tensión soterradas y aéreas.
- Centros de transformación y líneas de distribución en la zona rural.

Las líneas de alta y media tensión, de 30 y 13 Kv respectivamente, atraviesan el casco urbano en canalización subterránea, pasando a trazado aéreo en los bordes del área urbana. Las líneas de 30 KV abastecen y unen las subestaciones STR. Por su parte, las líneas de 13,2 KV abastecen y unen los centros de transformación (CT) repartidos en la trama urbana. Hay abonados, normalmente fábricas, que son alimentadas directamente en 30 KV a partir de derivaciones desde las líneas de enlace entre STR.

Los centros de transformación son subterráneos, alojados en edificios o semienterrados y su emplazamiento viene fijado por la distribución de la demanda de energía y por la longitud de las líneas de distribución. El municipio cuenta con, al menos, un centro por barrio, que suele tomar el nombre de la calle o barrio en el que se sitúa. La relación de centros está reflejada en el plano de energía eléctrica. Se han diferenciado los centros públicos y privados.

La mayor parte de la red de distribución de baja tensión (BT) es subterránea, excepto en determinadas zonas en las que se mantienen las líneas aéreas. La distribución en cada edificio está en general grapada a la fachada y algunos cruces de calzada están resueltos con línea aérea. No obstante, puede considerarse que la red urbana está soterrada.

Las líneas de AT, MT y BT en zona rural son en todos los casos aéreas y los centros de transformación son de tipo intemperie, instalados sobre pórtico.

Se considera que el sistema responde a las necesidades actuales y futuras del municipio.

Así, el Plan consolida la infraestructura preexistente, sin perjuicio de que en algún caso resulte preciso el desvío o el soterramiento de las líneas de la red eléctrica que cruzan el municipio o la implementación de nuevos centros de transformación u otras instalaciones. Concretamente, en la actualidad ETS promueve la construcción de una nueva subestación eléctrica en Markola en suelo público y cabría considerar la oportunidad de favorecer el traslado de algunos centros de transformación preexistentes (Iztietia, Olibet, y otros).

Así, las instalaciones eléctricas existentes en Errenteria abastecen adecuadamente al municipio sin perjuicio de que se observe la oportunidad de que las actuales canalizaciones aéreas y grapadas a fachadas sean sustituidas progresivamente por canalizaciones subterráneas registrables. Así mismo, se planteará la eliminación de las cajas de corte de fachada y, en su lugar, las acometidas se harán interiormente desde un cuarto de contadores. Los diámetros y material de las canalizaciones, las dimensiones de los registros, los refuerzos de los tubos, etc. seguirán las prescripciones del Reglamento electrotécnico en vigor y los criterios de las compañías explotadoras. Por otra parte, los nuevos centros de transformación serán subterráneos, en lonja o en caseta, preferentemente semi-empotrada. No se detectan problemas significativos.



Por otra parte, el Ayuntamiento trabaja con el objetivo de mejorar la tasa de autoabastecimiento de energía eléctrica del municipio apostando por la producción energética; en esta línea se estudia en la actualidad la oportunidad de crear comunidades energéticas.

A tal efecto, en el presente plan se posibilita la implantación de parques de energía solar fotovoltaica en zonas degradadas del suelo no urbanizable a regenerar que podrían acoger instalaciones de este tipo, y se autoriza la producción de energía eléctrica en el suelo no urbanizable.

No se identifica a priori la necesidad de abordar obras extraordinarias en relación con esta infraestructura sin perjuicio de la implantación de las redes y centros de transformación precisos para abastecer a los ámbitos objeto de nuevos desarrollos y de la mejora paulatina de la actual red.

La propuesta se ilustra gráficamente en el plano III.4.3.

VII.10.13.5.- Gas

La red de distribución de gas está instalada en toda la zona urbana de Errenteria. El gasoducto llega a la Estación de Regulación y Medición (ERM) ubicado al suroeste del municipio y desde aquí continúa en conducto de acero siguiendo la GI-20.

Dos ramales, ambos de acero (16 bar), cruzan la autovía y entran en el núcleo urbano. El primero se dirige a la ERM RENTERIA situada en Pontika, donde se reduce la presión a 4 bar para su distribución; desde la estación se ramifica en conductos cuyo diámetro va disminuyendo a medida que se reparte en los puntos de suministro. El otro ramal en alta se dirige a Papresa atravesando Arramendi.

También hay una canalización de acero en alta que discurre por Beraun y cruza la GI-20 por el viaducto (San Marko Bidea) próximo al enlace con la GI-636.

Las canalizaciones de distribución en baja son subterráneas de PEAD para gas, de 110, 90 y 63 mm y las acometidas a las viviendas, del mismo material y 32 mm de diámetro.

La red de distribución de gas da adecuada respuesta a las necesidades de Errenteria. No se detectan problemas significativos.

No se prevén a priori nuevas acciones singulares a contemplar en el nuevo PGOU, sin perjuicio de la necesidad de dar continuidad a la red en los nuevos desarrollos.

La propuesta se describe gráficamente en el plano III.4.4.



VII.10.13.6.- Red de telefonía y telecomunicaciones, y antenas

Telefónica fue el primer operador de telecomunicaciones que se implantó en Erreteria y su red se extiende por todo el municipio. En las calles reurbanizadas durante los últimos años y los nuevos desarrollos, la red es subterránea, pero dado que es el operador más antiguo, existen hoy en día muchos tramos que todavía discurren aéreos o en fachada. La línea troncal Donostia – Baiona discurre por la N-I (ahora GI-636), pasando por el túnel de Capuchinos. Las canalizaciones son subterráneas con cámaras tipo CTNE y registros, desde los que se acometen las líneas a los edificios. Los cruces entre edificios son aéreos y la distribución por fachada, excepto en los de reciente construcción, en los que los cruces están soterrados y la distribución se realiza en el interior de los edificios.

Por otra parte, el municipio cuenta con la red general de Euskaltel que atraviesa el municipio siguiendo las vías del tren. La red de distribución está implantada en casi todo el núcleo urbano, excepto en Gaztaño, parte de Olibet y parte de Agustinas. Su trazado coincide en gran parte con la canalización de gas. La red es subterránea con registros de los que se derivan las acometidas a los edificios. La distribución a las viviendas se realiza a través de las fachadas y en casos por el interior de los edificios, en particular los de construcción reciente.

El municipio cuenta, además, con diversas antenas de telefonía móvil, radiotelevisión, etc.

Las redes de las Compañías Telefónica y Euskaltel dan adecuada respuesta a las necesidades del municipio en materia de telecomunicaciones. No se detectan problemas significativos.

Se estará en todo caso en relación con esta materia según lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

No se prevén a priori nuevas acciones singulares a contemplar en el nuevo PGOU.

La propuesta se describe gráficamente en el plano III.4.5.

VII.10.13.7.- Alumbrado público y semaforización

El municipio cuenta con una red de alumbrado público que sirve adecuadamente al área urbana sin perjuicio de que resulte oportuno abordar su optimización en busca de una mayor eficiencia, implantando nuevas tecnologías, así como un sistema inteligente para su gestión. No se detectan problemas significativos, sin perjuicio de la necesidad de dar continuidad a la red en los nuevos desarrollos y de reajustar la red actual paulatinamente como consecuencia de las propuestas de remodelación del espacio público que se confirmen.

En materia de alumbrado público y semaforización, se procederá paulatinamente a la sustitución de las luminarias por otras de tecnología LED dando continuidad a los objetivos marcados en el PACES y al impulso realizado hasta el momento para sustituir luminarias en la vía pública.



II.10.14.- Propuestas de ordenación en el suelo rural. La zonificación global y los condicionantes superpuestos.

No se plantea en el PGOU la implantación de nuevas actividades singulares en el medio rural, consolidándose la significación de los ámbitos de Listorreta, Zunalorreta, San Marcos y Txoritokieta como áreas fundamentalmente recreativas que puedan acoger el ocio y el esparcimiento de la población, así como otras necesidades de ésta (equipamientos y otras actividades en los fuertes de San Marcos y Txoritokieta, etc.).

Con carácter general, se plantean medidas de protección de las zonas con valores acreditados de diversa índole (parque natural de Aiako Harria, zonas de especial protección de cauces y arbolado autóctono, u otras). Se identifican asimismo zonas de mejora ambiental en las que habrá de intervenir desde la Administración en la recuperación de determinados lugares, así como en la eliminación de especies invasoras.

Con carácter general, se establece una zonificación global del suelo rural y, asociada a la misma, una regulación de los usos del suelo, siguiendo lo dispuesto al respecto en las DOT de la CAPV (categorías de ordenación del suelo no urbanizable y regulación de los usos del suelo en las mismas). Dicha regulación se ve asimismo complementada con la que resulta de la identificación de condicionantes superpuestos de diversa índole.

El PGOU recoge asimismo y precisa la delimitación de los corredores ecológicos y otros ámbitos que se proponen en el PTP de Donostialdea, así como para la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.

La propuesta se ilustra gráficamente en los planos de zonificación global y de condicionantes superpuestos del PGOU (planos II.1 y IV) describiéndose a continuación las zonas globales y los ámbitos objeto de condicionantes superpuestos delimitados, resultando de todo ello la regulación de los usos y de las actividades, acordes a los valores, recursos, usos y potencialidades del territorio.

Asimismo, se plantean medidas de acción positiva, mejora ambiental, para las áreas o espacios degradados, alterados o modificados, e incluso con riesgos ambientales con el fin de aminorarlos o eliminarlos, tal y como se recoge en el EsAE paralelamente redactado que se incorpora a este Plan.

II.10.14.1.- Zonificación global del suelo no urbanizable.

El Plan General formula la propuesta de zonificación de todo el término municipal, distinguiendo zonas, independientemente de su condición de suelos urbano, urbanizable y no urbanizable, para las cuales se regulan, en la normativa urbanística general de aplicación que se propone, distintas condiciones de uso y edificación. Nos referimos seguidamente a las zonas identificadas en el suelo no urbanizable cuya identificación y regulación se ajusta a lo dispuesto para las categorías establecidas en las DOT y, en particular, en su matriz de regulación de usos. Dicha zonificación global se expresa gráficamente en el plano II.1.



Los criterios y objetivos ambientales de partida del Plan y el análisis del conjunto del medio físico y socio-económico de este territorio han llevado a responder a las necesidades del municipio en el horizonte temporal del nuevo plan sin afectar prácticamente a la superficie clasificada en la actualidad como suelo no urbanizable.

De hecho, el Plan da lugar a un aumento de dicha superficie que resulta del balance positivo entre la nueva superficie clasificada como no urbanizable frente a los nuevos suelos clasificados como urbanos y urbanizables. Así, como resultado del Plan el suelo no urbanizable representa un 86,78% de la superficie total del municipio y la superficie del área urbana actualmente clasificado (suelos urbano y urbanizable) se reduce en 288.128 m² de suelo, lo que representa una superficie de un 6,8% menor del área urbana delimitada en este nuevo Plan.

Para la concreción de la zonificación global se ha partido asimismo de las determinaciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva según Decreto 121/2016, de 27 de julio), en adelante PTP, y de su Modificación en lo relativo al Paisaje (aprobación definitiva según Decreto 154/2020, de 22 de setiembre), así como de los Planes Territoriales Sectoriales vigentes, en particular, el de las márgenes de ríos y arroyos y el Agroforestal, sin perjuicio de la consideración de las determinaciones sectoriales de aplicación en materias como la protección y el medio ambiente, las infraestructuras de servicios y comunicaciones, entre otros.

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en las DOT, y el marco general expuesto, la zonificación global resulta del trabajo de gabinete y de campo realizado y de las precisiones que consiguientemente se realizan como consecuencia de una aproximación al territorio más cercana y más actualizada, reflejada en la escala de trabajo, así como de los criterios señalados por el Órgano Ambiental en el Documento de Alcance de 14 de setiembre de 2021. No en vano, corresponde al planeamiento urbanístico municipal la determinación de la zonificación global según lo dispuesto expresamente en el artículo 3.4.a.3 de las Normas de Aplicación de las DOT.

De forma concreta, la zonificación del suelo rural del T.M. de Erreterria, resultado de un previo análisis exhaustivo del medio físico, respeta el ecosistema natural, al proteger las zonas de mayor valor ecológico, al tiempo que ordena y zonifica el suelo no urbanizable de acuerdo con los recursos, valores, usos y potencialidades que detenta. Asimismo, plantea medidas de acción positiva para las áreas o espacios degradados, alterados o modificados, y de control de los riesgos ambientales identificados para aminorarlos o eliminarlos.

Las **Zonas de Ordenación** propuestas se identifican en el plano II.1. Son las siguientes:

- **Zona Rural de Protección Especial (G.1).**

Se distinguen a su vez dos tipologías de zonas:

- G.1 Zona de Protección Especial de Aiako Harria

Se corresponde con los ámbitos identificados como Parque Natural y ZEC de Aiako Harria, incluidas las aguas superficiales de los mismos, sin perjuicio de su significación como tales, a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales.



Forman parte de la Red Natura 2000 e incluyen la reserva natural de Añarbe incluida en el término municipal. Se identifican en el plano II.1 y suponen casi el 55% de la superficie del municipio.

Regirán en esta zona las disposiciones normativas establecidas en ese marco, tal y como se establece en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

Los usos propiciados son la conservación, la protección y la mejora ambiental, así como las actividades científico-culturales.

- G.2 Zona de Protección Especial (Áreas Forestales de protección estratégica para la biodiversidad del municipio)

Se incluyen en esta tipología de zona los ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales y, en particular, a su condición de bosques estratégicos para la biodiversidad del municipio.

Están identificados en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019), así como en el también vigente Plan Territorial Parcial de Donostialdea. Se incluyen en ellos los bosques de especies autóctonas o asimiladas, concretándose en este plan la correspondiente regulación de los usos, tal y como se establece en las Normas Urbanísticas Generales del mismo. Se identifican en el plano II.1.

El criterio general de ordenación es preservar estas masas de arbolado autóctono, limitando la intervención humana a aquellas actuaciones necesarias para mantener o mejorar la situación medioambiental o estado preexistente.

Los usos propiciados son la conservación, la protección y la mejora ambiental, así como las actividades científico-culturales.

- Zona Rural de Mejora Ambiental (G.2)

Aquí se incluyen aquellas zonas reguladas, entre otras, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Están asociadas a las zonas degradadas y suelos marginales situados en el medio rural del municipio, para los que se propone una evolución hacia mayores grados de calidad ambiental.

También se incluyen en esta categoría las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas. Su ordenación y tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los resultantes de las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.



Se incluyen la parte degradada del clausurado vertedero de San Marcos, la cantera y zona de vertido de materiales existente en el entorno de la ladera sur de Txoritokieta y el relleno advertido en el entorno de Aldura.

El Plan propone expresamente en esas zonas globales la implantación de usos agroganaderos una vez que se haya procedido a la mejora ambiental en cada caso. De hecho, así se recoge en la actualidad, con buen criterio, en las dos zonas precitadas incluidas en el ámbito de Lau Haizeta.

- Zona Rural Agroganadera y campiña. (G.3)

Agrupar suelos de muy diversa capacidad agrológica y usos agrarios. Los usos agrícola, ganadero y forestal se encuentran entremezclados en este municipio, pudiendo rotar en el tiempo en función de factores como la evolución de mercados, las demandas extra-agrarias, los cambios en la orientación de las explotaciones, etc., lo que refleja el carácter multifuncional de estas zonas.

De acuerdo con las dos categorías de ordenación previstas en las DOT y en el PTS Agroforestal de la CAPV, en adelante PTSAF, se establecen para Erreteria las dos correspondientes zonas siguientes:

- **Zona Agroganadera de Alto Valor Estratégico. (G.3.1)**

Se trata de zonas conformadas por terrenos que, en atención a sus condicionantes naturales, son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura. Se identifican en el plano II.1. Esta tipología de zona está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial y los también vigentes PTP de Donostialdea y Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

Atendiendo a la realidad actual y a lo dispuesto en el PTS Agroforestal, a la escala del Plan General se precisa su delimitación, en particular, en el entorno de Txirrita-Maleo, excluyendo los terrenos calificados como Clases Agrológicas III, IVe, IVes y Vles y atendiendo a las condiciones de pendiente.

Estos suelos son considerados prioritarios para su mantenimiento y preservación, desde una perspectiva estratégica del sector agrario, y el artículo 16.1 de la Ley 17/2008, de Política Agraria y Alimentaria de la CAPV, los considera como bienes de interés social. El criterio general de ordenación en estas Zonas de Alto Valor es el mantenimiento de estos suelos por la capacidad agrológica que detentan y de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y los paisajes agrarios y, más concretamente, del paisaje agrario vasco oceánico o atlántico.

Regirán en esta zona las disposiciones normativas establecidas en ese marco, tal y como se establece en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU. Los usos propiciados en estas zonas son los usos de explotación de los recursos primarios en la modalidad de agricultura y ganadería.



- Zona Agroganadera de Paisaje Rural de Transición. (G.3.2)

Se trata de zonas conformadas por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos agrarios de alto valor estratégico. Se identifican en el plano II.1.

Están reguladas en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

Regirán en esta zona las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

Se trata de zonas de menor capacidad productiva que la subzona anterior. Esta tipología de subzona se corresponde con suelos de capacidad de uso moderada e incluso baja debido a las limitaciones impuestas principalmente por la pendiente, el drenaje y las propiedades químicas.

El criterio general de ordenación en estas Zonas Agroganaderas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos y de las actividades agropecuarias, y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y los paisajes agrarios y, más concretamente, del paisaje agrario vasco oceánico o atlántico.

Los usos propiciados son los agrarios y los ganaderos.

- Zona Rural Forestal. (G.4)

Se trata de zonas reguladas, entre otros, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Están asociadas a terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por aptitudes de uso futuro, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada.

Incluye tanto bosques autóctonos, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino Radiata. Se identifican en el plano II.1.

Se incluyen en las zonas forestales tanto aquellas con funciones de producción como aquellas con funciones de protección (atendiendo al principio de sostenibilidad es aconsejable que por encima del 50% de pendiente se fomente el uso forestal protector y no se lleven a cabo aprovechamientos mediante corta a matarrasa).

El criterio general de ordenación en esta zona es asegurar el uso forestal de forma racional y sostenible, con el empleo de métodos de explotación apropiados de acuerdo con las características del arbolado y del sustrato, sin dañar los suelos ni favorecer los procesos erosivos, e incentivando, en la medida de lo posible, las repoblaciones con especies autóctonas para beneficiar la biodiversidad en el territorio.



Por ende, el uso propiciado es el forestal, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio de ordenación y lo dispuesto en la Ley 43/2003, de Montes, Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas dictadas en su desarrollo, en particular en el PTSAF.

Regirán en esta zona las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

- Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales. (G.5)

Se corresponden con los cauces fluviales que discurren por el medio rural del municipio, así como con sus bandas de protección. Se identifican en el plano II.1.

Su regulación es la establecida en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos como se establece en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

Está constituida por el conjunto de la red fluvial de Erreteria: río Oiartzun y afluente, y río Urumea y afluentes, además de otros pequeños cauces que desaguan en la bahía de Pasaia.

El criterio general de ordenación en estas zonas está encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, minimizar los daños derivados de los riesgos naturales y, en la medida que se requiera, favorecer actuaciones de mejora y/o recuperación ambiental para potenciar el papel de corredor ecológico intrínseco a los cursos de agua.

Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico, como en sus zonas de protección asociadas (servidumbres y policía), además de los vertidos de aguas residuales a los terrenos y a los cauces públicos, y a las captaciones de aguas, tanto superficiales como subterráneas, requerirán de la previa autorización / concesión de la Administración competente.

Los usos propiciados son los establecidos en el PTS de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica), significando la conservación y la mejora ambiental, así como las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a la población, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

- Sistemas Generales en suelo no urbanizable

Además de las tipologías de zonas descritas, en el suelo no urbanizable de Erreteria se identifican los sistemas generales:

- Sistema General de la Red Viaria (E.1)

Se trata de zonas que el Plan califica como sistema general viario por corresponderse con vías estructurantes del municipio. Se trata de las carreteras que se identifican en el plano II.1.



Se corresponden con la AP-1/AP-8, la GI-20, la GI-636, la GI-2132, y las GI-3671 y 3672.

El Plan prevé su consolidación sin perjuicio de las mejoras que procedan en dicho sistema, entre las que el propio Plan recoge la intervención en el cruce de las carreteras GI-3671 y 3672 con la ejecución de la glorieta de Zamalbide, sin perjuicio de otras acciones, tales como el reajuste del trazado de la carretera GI-3671 a su paso por Toalre-Intzinarte.

En estos suelos el uso propiciado es el de infraestructuras de comunicaciones y los usos admisibles asociados al mismo.

Regirán en esta zona las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

- Sistema General de la Red Ferroviaria (E.2)

Se trata de zonas que el Plan califica como sistema general ferroviario por corresponderse con el trazado de la red de Adif y de ETS.

El Plan prevé su consolidación sin perjuicio de las mejoras que procedan en dicho sistema, y, en particular, incluye la propuesta de trazado para la variante de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco.

Contempla, también, la necesidad de proceder a la eliminación de los pasos a nivel de la red de ETS.

En estos suelos el uso propiciado es el de infraestructuras de comunicaciones y los usos admisibles asociados al mismo.

Regirán en estas zonas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU para ellas.

- Sistema General de Infraestructuras de Servicios Urbanos (F)

Se trata de zonas que el Plan califica como sistema general de infraestructuras de servicios urbanos por corresponderse con zonas destinadas al mantenimiento o implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general.

Su calificación como tal está asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones que justifiquen su consideración como zona global diferenciada.

En estos suelos el uso propiciado es el de infraestructuras de servicios urbanos y los usos admisibles asociados al mismo.

Regirán en esta zona las disposiciones normativas establecidas al respecto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.



Como consecuencia de todo ello resulta el siguiente cuadro en el que se recoge la zonificación global del suelo no urbanizable por un lado y la extensión del área urbana (conjunto del suelo urbano y urbanizable) por otro, que resulta del nuevo PGOU:

ZONAS GLOBALES EN SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m²)
ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCIÓN AIAKO HARRIA (G.1.1)	17.495.628
ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCIÓN ÁREAS FORESTALES ESTRATÉGICAS PARA BIODIVERSIDAD (G.1.2)	1.093.794
ZONA RURAL DE MEJORA AMBIENTAL (G.2)	113.784
ZONA RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA DE ALTO VALOR ESTRATÉGICO (G.3.1)	609.292
ZONA RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA DE PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN (G.3.2)	3.707.246
ZONA RURAL FORESTAL (G.4)	3.791.417
ZONAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES (G.5)	1.665.770
SIST. GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS (E.1)	521.078
SIST. GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS (E.2)	4.381
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (F)	0
SUELO URBANO Y URBANIZABLE CORRESPONDIENTE AL ÁREA URBANA (SU + SUBle)	4.235.530
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	32.039.504
Nota: Algunas zonas se superponen, por ejemplo, zona de especial protección de Aiako Harria y las zonas de protección de los cauces superficiales.	

Independientemente, en el suelo no urbanizable se identifican cuatro áreas recreativas para las que se establecen unas determinaciones superpuestas que se recogen en las Normas Urbanísticas Particulares de aplicación.

Se trata de los ámbitos de Listorreta, San Marcos, Zuñalorreta y Txoritokieta.

Éstas tres últimas están ya delimitadas por el Plan Especial de Lau Haizeta vigente, mientras que la primera ya se define en el vigente Plan General del año 2004.

Teniendo en cuenta que el municipio tiene una extensión de alrededor de 3.204 hectáreas y que el área urbana que resulta de la ordenación propuesta por el PGOU es de 423,5 hectáreas, cabe concluir lo siguiente:

- El suelo no urbanizable del municipio representa el 86,78% del total.
- La superficie de suelo rural objeto de especial protección (zonas G.1 y G.5) supone cerca del 63% del total de éste. Es la de mayor extensión del suelo no urbanizable.
- Las zonas de mejora ambiental (G.2) suponen tan sólo un 0,4% de la superficie del suelo no urbanizable. Se plantea la actuación en todas ellas a corto o medio plazo, salvo en el caso del ámbito de Zuñalorreta donde se estará en los plazos derivados de la anterior condición de vertedero del ámbito.
- Las zonas destinadas a sistemas generales existentes en el municipio en suelo no urbanizable (E y F) suponen menos de un 2% de la superficie total del suelo no urbanizable.

El Plan General contempla asimismo la implantación en el municipio de redes peatonales y ciclistas cuyos trazados se incluyen en los sistemas general y local viario, a cada escala, de forma que corresponderá a la Administración competente en cada caso la concreción tanto del uso efectivo del viario y de la ordenación en el mismo de los diversos modos de movilidad (motorizada y no motorizada), como de las soluciones concretas a desarrollar, planificar, proyectar y ejecutar.

Así, en particular, en el plano de movilidad (plano VII.1) se ilustra gráficamente la red ciclista propuesta en la que se incorporan las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa y en el PTP de Donostialdea.

II.14.2.- Los ámbitos objeto de condicionantes superpuestos.

Independientemente de la zonificación global, y superpuestos a ella, el PGOU identifica diversos condicionantes superpuestos a la ordenación. Se corresponden con condicionantes relacionados con la infraestructura verde, con condicionantes que resultan en particular de la consideración y respuesta a los riesgos de distinto tipo que concurren, y con condicionantes de carácter sectorial y ambiental, incluidos aquellos que resultan de la consideración del ruido.

Los condicionantes superpuestos se superponen a las Zonas de Ordenación Global y condicionan, limitan o prohíben el desarrollo de determinados usos establecidos para cada Zona de Ordenación por el valor ambiental y/o el riesgo ambiental que detentan, y por la vinculación sectorial que corresponda, propiciándose las actuaciones de ordenación y/o de conservación, recuperación, mejora y/o restauración ambiental que requieran, en cada caso. De esta manera la calificación de cada zona global se ve precisada por los condicionantes superpuestos que en su caso concurren.

Son los siguientes y se identifican en los planos IV.



A.- CS.1. Condicionantes superpuestos relacionados con la infraestructura verde.

- Espacios y elementos naturales de especial protección (CS.1.1)

- Árboles de interés local (CS.1.1.1)

El PGOU incorpora como árboles de interés local aquellos ya incluidos con esa calificación en el PGOU vigente.

El criterio general de ordenación es conservar estos ejemplares arbóreos y limitar la intervención humana a aquellas actuaciones necesarias para mantener o mejorar la situación o el estado preexistente. De cara a la protección de estos ejemplares arbóreos (sistema radicular) se propone delimitar un ámbito circular en torno a los mismos de la superficie aproximada que ocupe la proyección de la copa más 1,5 m. adicionales de radio.

Los usos propiciados son la conservación y la mejora ambiental, incluidos sus respectivos entornos más inmediatos, potenciándose las actividades científicas-culturales para ponerlos en valor (señalética, visitas de escolares en grupos reducidos, etc.).

Se identifican en el plano IV.3.

- Áreas de interés faunístico (CS.1.1.2)

Se corresponden con aquellas áreas que acogen los hábitats del visón europeo, del desmán del Pirineo, de especies necrófagas, y del sábalo a las que se hace referencia en el EsAE.

El criterio general de ordenación es la conservación y/o mejora ambiental del hábitat de estas especies, prestando especial atención al mantenimiento en buen estado de la calidad del agua y a la mejora de la accesibilidad (derribo de azudes...) y búsqueda de soluciones a posibles afecciones de tipo morfológico en las zonas apropiadas de frezas y pozos adyacentes al objeto de facilitar la reproducción y la capacidad de acogida de algunas de las especies mencionadas.

Los usos propiciados son la conservación, la restauración y/o recuperación del cauce y la mejora ambiental, así como el desarrollo de actividades científico-culturales.

La pesca o captura de estas especies está prohibida, de acuerdo con el artículo 50.1 de la Ley 16/1994 de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, además de todos aquellos usos o actividades que supongan una alteración o destrucción del hábitat, la contaminación de las aguas, los obstáculos a la migración y el bloqueo del paso a zonas de desove, la alteración del flujo de caudales, entre otros.

Se identifican en el plano IV.1.



- Áreas de interés florístico (CS.1.1.3)

Se corresponden con aquellas delimitadas por dicho interés de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el EsAE.

El criterio general de ordenación es la conservación y/o mejora ambiental de estas áreas.

Los usos propiciados son la conservación y la mejora ambiental, así como el desarrollo de actividades científico-culturales.

Se identifican en el plano IV.2.

- Corredores Ecológicos. (CS.1.2)

El Plan General ordena un corredor ecológico de conexión de los ámbitos de Aiako Harria y lau Haizeta.

El criterio de ordenación en este corredor es favorecer aquellos usos, medidas y actuaciones que mantengan los procesos y funciones naturales, el patrimonio natural y los servicios que ofrece la naturaleza, además de garantizar la conectividad ecológica del territorio, frenar la pérdida de biodiversidad facilitando el flujo genético entre poblaciones y mitigar los efectos de la fragmentación producida por los asentamientos humanos y las infraestructuras "grises". Así mismo, se promoverán la preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas, dotando de elementos ecológicos que puedan mejorar la calidad de vida y acercar la naturaleza a las personas, y la permeabilización de los espacios libres de la ciudad construida, en atención al Cambio Climático.

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso, en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para mantener y potenciar los valores, recursos y servicios naturales, culturales, científicos y didácticos de dichas áreas, incluida la difusión y el acercamiento a la ciudadanía, así como las actuaciones que favorezcan la conectividad ecológica, la mejora ambiental y el control de los riesgos ambientales.

Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.

Regirán en estas áreas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

Se identifica en el plano IV.4.



- Áreas de interés geológico (CS.1.3)

En el T.M. de Errenteria se identifican diversas áreas objeto de interés geológico cuya localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5, a partir de cuanto se recoge en el EsAE paralelamente redactado.

El criterio general es conservar estas áreas de todas aquellas actuaciones que puedan suponer una alteración, degradación o desaparición del valor geológico adscrito a cada una de ellas.

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso, en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para mantener y potenciar los valores culturales, científicos y didácticos de dichas áreas, incluida la difusión y el acercamiento a la ciudadanía, en especial a los escolares, del valor que detentan, así como para preservarlas de las actuaciones que pudieran alterarlas, degradarlas y/o eliminarlas.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

Regirán en estas áreas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

- Áreas de interés paisajístico (CS.1.4)

El presente PGOU considera el paisaje como una variable ambiental a valorar, conservar y/o mejorar por entender, de acuerdo al Convenio Europeo de Paisaje (2000), que es resultado de la acción e interacción en el tiempo de los factores naturales y/o humanos, por ende, relevante en el ámbito cultural, social, medioambiental y económico, y un elemento intrínseco del patrimonio que contribuye al bienestar de los seres humanos, en este caso de los renterianos, y a la consolidación de su identidad.

En este sentido, el Plan entiende que hay que considerar el territorio de manera integral, tanto los paisajes de más valor como aquellos más cotidianos, y proponer tanto medidas de protección para los más frágiles como de recuperación, restauración y/o mejora ambiental de los degradados o alterados.

Así, se significan como áreas de interés paisajístico las áreas incluidas en la estrategia de biodiversidad del municipio que se corresponden con los entornos de Añarbe, Zaria, Urdaburu, Igoi Akola, Aldura, Aitzpitarte, Txoritokieta y San Marcos.

Se identifican en el plano IV.4.



El criterio general de ordenación es, por un lado, la conservación del paisaje de todas aquellas actuaciones, usos y procesos que puedan llegar a alterar, modificar y/o degradar su potencial valor y, por otro, favorecer las actuaciones de mejora y/o recuperación y, de forma especial y particular, en aquellos entornos así considerados en este Plan.

El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la conservación, la mejora y/o la restauración paisajística así como aquellas actividades científico-culturales que favorezcan la puesta en valor y la difusión del paisaje (natural, cultural o patrimonial, estético o panorámico, productivo o de uso) entre la población para disfrute y percepción.

Con el fin de garantizar la consecución de la protección y/o restauración y/o mejora paisajística de las citadas áreas, las actuaciones que pudieran llevarse a cabo en ellas deberán considerar esta cuestión y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras que en su caso pudieran derivarse.

Regirán en estas áreas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

- Monte de utilidad pública (MUP) (CS.1.5)

El Plan General identifica asimismo los Montes de Utilidad Pública (MUP) del municipio. Se trata del monte Añarbe [MUP 2.067.1], habiéndose incorporado recientemente el entorno de Antxulo.

El criterio general de ordenación es favorecer la conservación, consolidación y reforzamiento del patrimonio forestal público de forma sostenible, con el empleo de métodos silvícolas apropiados de acuerdo con las características del arbolado y del sustrato, sin dañar los suelos ni favorecer los procesos erosivos, ni los riesgos de incendio, inundaciones y riadas, entre otros. Asimismo, se incentivarán las repoblaciones con especies autóctonas, con la finalidad de recuperar progresivamente la cubierta forestal autóctona mediante actuaciones como plantaciones de frondosas (en ocasiones pasando por una fase intermedia de coníferas de turno medio), entresacas, podas, pastoreo controlado, etc., y favorecer la biodiversidad en el territorio.

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso, en este Plan General para la zona global en la que se integran dichos montes, reajustado y/o complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en concreto, la Ley 43/2003, de Montes, la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y las normas dictadas en su desarrollo, y en aquellas otras emanadas de la Administración competente en esta materia. La Norma Foral señala que los montes públicos o demaniales integran el dominio público forestal y, según el artículo 11, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Cualquier actuación, aprovechamiento, ocupación, uso, etc. requerirá de un informe vinculante de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG).

Se identifica en el plano IV.5.



- Humedales (CS.1.6)

Se identifican en el municipio el embalse del Añarbe y los humedales de Pagosarde, Malmazar, San Marko, Igantzizabal y Kutarro. Se identifican en el plano IV.5.

El criterio general de ordenación es la conservación tanto de la lámina de agua como de su vegetación asociada, y la mejora de su estado medioambiental.

Los usos propiciados son la conservación y la restauración-recuperación-mejora ambiental, así como el desarrollo de actividades científico-culturales, incluida la difusión y el acercamiento a la ciudadanía, en especial a los escolares, para conocimiento del valor ambiental de estas zonas húmedas.

Regirán en estas áreas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

- Infraestructura verde local (CS.1.7)

Este condicionante afecta al conjunto de los espacios libres generales ordenados por este Plan General e incluidos en la red de sistemas generales del municipio.

El régimen de edificación y uso de dichos espacios libres es el establecido para ellos en este Plan General.

B.- CS.2. Condicionantes superpuestos relacionados con los riesgos naturales, de protección civil y el cambio climático.

- Áreas erosionables o con riesgo de erosión (CS.2.1)

Se identifican en el plano IV.5 a partir de cuanto se recoge en el EsAE paralelamente redactado.

El criterio general de ordenación, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos, es el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista, y/o la introducción de arbolado, en aquellos casos que haya una cubierta vegetal rala. Es importante mantener una vegetación leñosa con carácter permanente, estabilizar los deslizamientos y corrimientos principalmente con técnicas de bioingeniería, regenerar los drenajes de las laderas, y recuperar tanto funcional como hidráulica y ecológicamente las corrientes de agua.

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, complementando o reajustando el mismo al mantenimiento de una vegetación leñosa con carácter permanente, la estabilización de los deslizamientos y los corrimientos de tierras, principalmente con técnicas de bioingeniería, la regeneración de los drenajes de las laderas y la recuperación tanto funcional como hidráulica y ecológica de algunas de las regatas o escorrentías.



Por las características de estas áreas erosionables y la extensión que adquieren las plantaciones forestales de crecimiento rápido, se incide expresamente en la necesidad de cuidar tanto las técnicas utilizadas como reorientar aquellas áreas con mayor riesgo hacia el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionada a la consecución de esos objetivos.

Complementariamente, se evitarán aquellas actividades que afecten negativamente a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales que se desarrollen en ellas.

Regirán en estas áreas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

- Áreas inundables (CS.2.2)

Se identifican en el plano IV.6 a partir de la cartografía asociada a dicho riesgo y a cuanto se plantea en relación con la subida del nivel del mar.

Los estudios de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua (URA) identifican diversas zonas en la localidad donde persiste un riesgo de inundación para períodos de recurrencia de 10, 100 y 500 años (baja probabilidad).

Así, la Revisión y Actualización del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación. 2º Ciclo. Anejo 1: Caracterización de las ARPSIs 2022-2027 de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de URA identifica en Erretería un Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI).

Al objeto de reducir el referido riesgo se considerarán los criterios sobre protección contra inundaciones y de uso de suelo, en función del grado de inundabilidad, de acuerdo con las determinaciones del nuevo Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Real Decreto 35/2023, de 24 de enero), del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación y de legislación al respecto (RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el RD 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundaciones, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales) así como con la normativa de la 1ª Modificación del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica), en especial en el apartado E, sobre prevención de inundaciones y regulación hidráulica, y F, según la componente urbanística.

El régimen de uso, edificación y restricciones es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, reajustando el mismo y, en definitiva, el Plan General y sus propuestas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de inundabilidad.



En cualquier caso, la protección ante el riesgo de inundación y la regulación de los usos del suelo en el conjunto de las márgenes fluviales y sus zonas inundables de los cursos fluviales del T.M. tendrán consideraciones diferenciadas dependiendo de si los tramos fluviales se hallan en zonas rurales o en zonas urbanizadas.

Se actuará en todo caso según los informes de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Agencia Vasca del Agua, y, en particular, de acuerdo con la normativa del Plan Hidrológico.

- Riesgo de incendio forestal (CS.2.3)

Se ilustra gráficamente en el plano IV.7 elaborado a partir de lo recogido en el EsAE paralelamente redactado.

El criterio general de ordenación es la prevención al objeto de evitar o eliminar los incendios forestales ligados a causas predecibles y facilitar la actuación en aquellos de origen fortuito o imprevisible. Se incide expresamente en la aplicación de métodos silvícolas que persigan prioritariamente el control de este riesgo.

Estas áreas están sujetas a diversa legislación estatal y autonómica en materia de Montes (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre,...) y de Protección Civil, (Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, y en el ámbito de la normativa vasca, a lo dispuesto en la Ley 1/1996, de 3 de abril, de Gestión de Emergencias, y su normativa modificada por la Ley 5/2016, de 21 de abril, y al Decreto 153/1997, de 24 de junio, modificado por Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Euskadi, Larrialdiei Aurregiteko Bidea -LABI- y regula los mecanismos de integración del sistema de atención de emergencias).

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, complementando o reajustando el mismo a los criterios establecidos en el Plan Especial de Emergencias por Riesgo de Incendios Forestales de la CAPV (Gobierno Vasco, 2017), modificado por Resolución 8/2021, de 22 de febrero.

Así, entre otros aspectos a considerar, sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia, se potenciarán las labores de desbroces y podas, el desarrollo de áreas de cortafuegos, las repoblaciones intercaladas de especies frondosas de caduca, preferentemente de flora autóctona, las operaciones silvícolas tendentes a corregir la continuidad vertical y horizontal del combustible, la divulgación de métodos alternativos al uso del fuego, la coordinación con la planificación silvopascícola y con la cinegética al efecto de favorecer la disminución de combustible por uso del pasto..., así como el conocimiento de las características de las masas forestales amenazadas, las infraestructuras de defensa contra incendios (cortafuegos, red viaria, reservas y puntos de agua, etc.), la presencia de instalaciones e infraestructuras sensibles (tendidos eléctricos, gasoductos, carreteras principales...) o incluso de edificaciones que pudieran estar cerca de estas áreas, entre otros.



- Riesgo de transportes de mercancías peligrosas por carretera (CS.2.4)

El riesgo tecnológico con mayor probabilidad de incidencia en el T.M. de Erreteria es el asociado al transporte de mercancías peligrosas, tanto por carretera como por ferrocarril.

Su incidencia se ilustra gráficamente en el plano IV.7 elaborado a partir de las determinaciones de aplicación vigentes, como seguidamente se indica.

Estas áreas están sujetas a diversa legislación estatal y autonómica en materia de Protección Civil, Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, y en el ámbito de la normativa vasca, a lo dispuesto en la Ley 1/1996, de 3 de abril, de Gestión de Emergencias, y su normativa modificada por la Ley 5/2016, de 21 de abril, y al Decreto 153/1997, de 24 de junio, modificado por Decreto 1/2015, de 13 de enero, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Euskadi, Larrialdiei Aurregiteko Bidea -LABI- y regula los mecanismos de integración del sistema de atención de emergencias.

Según las recomendaciones de las Fichas de Intervención ante Accidente con Materias Peligrosas del Departamento de Interior del Gobierno Vasco (2001) y de las Emergency Response Guidebook (fichas DOT), se ha dibujado una línea de 600 metros a cada lado de las infraestructuras que sería la zona a intervenir en el caso de accidente en condiciones adversas, tal como indica el referido Informe de la Dirección de Emergencias.

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, complementando o reajustando el mismo a los criterios establecidos en el Plan Especial de Emergencia ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías por Carretera y Ferrocarril de la CAPV (Gobierno Vasco, 2001), modificado por Resolución 8/2021, de 22 de febrero.

C.- CS.3. Condicionantes superpuestos vinculados a disposiciones legales vigentes.

- Carreteras supramunicipales (CS.3.1)

El régimen de edificación y uso de esas carreteras es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ellas: Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones; Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Además, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a las previsiones reguladoras de las limitaciones de la propiedad (incluidas las relacionadas con las zonas de protección, la distancia o retiro de las construcciones, etc.) establecidas en la citada Norma Foral (Título IV).

Se identifican en el plano II.1 y III.1.



- Red ferroviaria (CS.3.2)

El régimen de edificación y uso de esa red es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ella (Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del sector ferroviario y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, etc.).

Además, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a los criterios establecidos en esas disposiciones (Capítulo III del Título II de la Ley 28/2015; Capítulo III del Título I del Real Decreto 2387/2004) reguladores de las zonas dominio público y de protección, el límite de edificación, etc. siempre que resulten afectados por éstos.

Se identifican en los planos II.1 y III.1.

- Cauces fluviales (CS.3.3)

El régimen de edificación y uso de los cauces fluviales y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006; Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998 y modificado con posterioridad mediante Decreto 449/2013 de 19 de noviembre; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.

El régimen de edificación y uso de los terrenos y edificaciones situados en las márgenes de los cauces fluviales y afectados por las previsiones reguladoras de las zonas de servidumbre y policía regulados en esas disposiciones es el establecido en este Plan, complementado y/o reajustado en los términos resultantes de la aplicación de dichas previsiones.

Las actuaciones previstas en las áreas inundables situadas tanto dentro de la zona de flujo preferente como fuera de ella se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (además de las antes mencionadas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro; etc.) y/o a las que se promuevan en el futuro en sustitución de las anteriores.

En ese contexto, el régimen de usos establecido en este Plan para las parcelas y edificaciones situadas en dichas áreas inundables se considerará reajustado en los términos necesarios para su adecuación a lo indicado en aquellas disposiciones.

Se identifican en los planos II.1 y III.1.



- Suministro de agua y saneamiento (CS.3.4)

La conexión de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a los sistemas de abastecimiento de agua y de saneamiento, la implantación de instalaciones o redes con ese fin y la obtención de las autorizaciones necesarias para ello se adecuará a las condiciones establecidas en las Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia, sean los actuales o los que se promuevan en el futuro para su desarrollo o sustitución.

- Servidumbres aeronáuticas (CS.3.5)

Las construcciones que se ejecuten en desarrollo del presente Plan General se atenderán a cuanto resulta de las servidumbres aeronáuticas de aplicación.

En todo caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Se identifican en el plano IV.8.

- Suelos potencialmente contaminados (CS.3.6)

La CAPV cuenta con un Inventario de Suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes de suelo que constantemente actualiza el IHOBE al que nos remitimos, sin perjuicio de que el Plan General recoge la foto actual (plano IV.3), que habrá de ser, asimismo, continuamente actualizada.

Estas áreas están sujetas a la Ley 4/2015, 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y al Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, que desarrolla la referida Ley, en el que se establecen las normas reguladoras de los procedimientos en materia de calidad del suelo y el contenido y alcance de los instrumentos para conocer y controlar su calidad, y modifica el Anexo I de la mencionada Ley 4/2015, identificando las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Hay que considerar también la disposición final séptima de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, que modifica la referida Ley 4/2015.

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la citada legislación, incluidos los relacionados con la formulación, en su caso y entre otros extremos, del o de los correspondientes expedientes de declaración de la calidad del suelo.

Se identifican en el plano IV.6.



- Áreas acústicas (CS.3.7)

El Plan General concreta asimismo la correspondiente zonificación acústica al objeto de determinar las áreas con riesgo de contaminación acústica de acuerdo con la legislación vigente en materia de ruido. Se identifican en el plano IV.4.

Los objetivos acústicos de esas áreas son los establecidos para las mismas en el Decreto de octubre de 2012. Son los siguientes (artículo 31; Tabla A de la Parte 1 del Anexo I):

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA ASOCIADOS A LOS ÁMBITOS URBANIZADOS EXISTENTES.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
A	Ámbitos con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
B	Ámbitos del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
C	Ámbitos del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
D	Ámbitos del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en C.	70	70	65
E	Ámbitos del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
F	Ámbito afectado a sistema general de infraestructura de transporte, u otros equipamientos asimilables.	(1)	(1)	(1)

(1) Los objetivos acústicos serán en el límite del área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Por su parte, los objetivos de calidad acústica asociados a los futuros desarrollos urbanísticos son los reflejados en el cuadro anterior, rebajados en 5 dB(A).

Las determinaciones en materia de ruido se complementan con las expuestas en el estudio de evaluación ambiental estratégica que incorpora el correspondiente estudio de impacto acústico y la delimitación, declaración y establecimiento de medidas correctoras mediante la redacción de los correspondientes planes zonales de las zonas de protección acústica especial (ZPAE) expresamente identificadas en este Plan General.

Regirán en estas áreas las disposiciones normativas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

Se identifican en el plano IV.9.



- Dominio Público marítimo-terrestre (CS.3.8)

La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes a él (incluidas las zonas afectadas por las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar, así como la zona de influencia) se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014).

En el supuesto de modificación o derogación de esas disposiciones se estará a lo que se determine en las nuevas que se formulen.

- Otros condicionantes.

Se tendrán en cuenta además los condicionantes que resulten de las determinaciones en materia de protección civil en materias tales como los riesgos tecnológicos y el cambio climático, entre otros. Se tendrán asimismo en cuenta los planes de emergencias de aplicación.

Se protegerán asimismo todas las captaciones de agua que existen en el municipio y las zonas de salvaguarda de éstas. Cabe hacer especial mención a la cueva de Landarbaso, a Aitzpitarte y al Añarbe, extendiéndose esta protección a la zona sensible del estuario del Oiartzun.

Se protege el patrimonio cultural de acuerdo con cuanto se recoge en el Catálogo del PGOU.

Se propiciará la eficiencia energética en el municipio incorporando cuanto se legisle en la materia y fomentando las buenas prácticas en dicho marco.

II.10.15.- La Zonificación global en el área urbana

Los elementos más significativos de la estructura general del territorio municipal con incidencia en el área urbana son:

- El primero y más significativo: el río Oiartzun y sus afluentes (zonas D.2 y G.5).
- El sistema general de espacios libres urbanos ordenado (D.1).
- El sistema general de la red viaria: red foral de carreteras (E.1).
- El sistema general de la red ferroviaria: redes de Adif y ETS, incluso estaciones (E.2).
- El sistema general portuario (E.3).
- El sistema general de equipamientos comunitarios ordenado (zonas C).
- El sistema general de infraestructuras de servicios urbanos (F).

En el área urbana se identifican, además, las zonas destinadas predominantemente a usos residenciales (A) y a usos de actividades económicas (B).



En dichas zonas se superponen las redes de itinerarios peatonales y ciclistas que drenan el continuo urbano.

II.10.16.- El patrimonio cultural y su protección. El Catálogo.

Con ocasión de la redacción del vigente PGOU, el Ayuntamiento procedió a la redacción de un Catálogo del patrimonio municipal, en la actualidad vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, considerando asimismo lo dispuesto en la Ley 14/2023, de 30 de noviembre y en el Texto Refundido de la Ley del suelo estatal del año 2015, el presente nuevo Plan General incorpora, asimismo, un Catálogo procediendo a adaptar aquel con el que se cuenta al nuevo marco legal referido y, en consecuencia, a regular en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU las determinaciones de aplicación.

El Catálogo de este Plan General tiene el fin de determinar la relación de bienes y elementos contruidos existentes en el término municipal de Erretería que, por su interés artístico, cultural, histórico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en la normativa referida, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural y concordantes.

Así, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, en el Catálogo de este PGOU de Erretería se identifican las siguientes modalidades de regímenes de protección de los elementos catalogados:

- Protección Especial.

Se aplica a los elementos incluidos en el Catálogo en atención a su condición de edificaciones que tienen la consideración de Bienes Culturales Calificados, o Bienes Culturales Inventariados, o que cuenten con expediente promovido con ese fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se incluyen en esta categoría las zonas arqueológicas calificadas o inventariadas y las zonas de Presunción Arqueológica de la C.A.P.V.

- Protección Media.

Se aplica a la totalidad de los edificios y elementos inventariados en la actualidad. Dicha protección responderá a los criterios y objetivos motivados para su inclusión en el correspondiente inventario.



- Protección Básica.

Se aplica a los edificios que se justifique que cuentan con las características suficientes para su inclusión en esta categoría de protección. Dicha protección será parcial en los supuestos en los que afecte, exclusivamente, a determinadas partes del edificio afectado.

- Protección Local.

Se aplica en general a los edificios y elementos incluidos en el Catálogo desde la perspectiva municipal. Dicha protección será parcial en los supuestos en los que afecte, exclusivamente, a determinadas partes del edificio afectado.

De acuerdo con estas tipologías de protección, los elementos catalogados, incluidos aquellos que son objeto de protección de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Especial del Casco Histórico, son los siguientes:

A) Elementos objeto de Protección Especial:

- **Elementos calificados:**

- Conjunto Monumental: Casco Histórico.
Bien Cultural calificado como Conjunto Monumental.
(Decreto 101/1996, de 7 de mayo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco).
- Conjunto Monumental: Camino de Santiago. Camino de la costa.
Bien Cultural calificado como Conjunto Monumental.
(Decreto 14/2000, de 25 de enero del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco).
Incluye al Casco Histórico y a la Basílica de Santa María Magdalena.
- Edificios sitos en el Área Monumental: Casco Histórico
(Decreto 14/2000 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco).
 - * Casa Consistorial
 - * Iglesia Parroquial de la Asunción
 - * Palacio Zubiaurre (calle Santa Clara nº 1)
 - * Torrekua (calles Orereta nº 7 y Arriba nº 11)
 - * Morrontxo (calle de Arriba nº 24)
- Retablos
Mediante Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, (BOPV 11 de enero de 2001) del Departamento del Gobierno Vasco se calificaron como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos de la CAPV. Dentro del término municipal de Erreterria se localizan dos retablos, ambos situados en la Iglesia Parroquial de Santa María. Son los siguientes: retablo de la Asunción y retablo mayor.



- Zonas arqueológicas:

- **El Casco Histórico**
Mediante Orden de 12 de febrero de 1998 (BOPV de 26 de marzo de 1998), de la Consejera de Cultura del Gobierno Vasco, se inscribió la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.
- **Monumentos Megalíticos**
Son las siguientes Estaciones Megalíticas calificadas como Bien Cultural calificado con la categoría de Conjunto Monumental:
 - * Estación megalítica de Igoin-Akola
 - * Estación megalítica y menhir de Txoritokieta y dolmenes de Aotzetako Txabala y Berrozpin.

- Zonas de presunción arqueológica:

- Ámbitos y elementos afectados por la resolución de 11 de setiembre de 1997, emitida por el Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes.

Los inmuebles y elementos que a continuación se relacionan quedarán además sujetos al régimen establecido tanto en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, de declaración de Zonas de Presunción Arqueológica.

- * Cueva de Aizpitarte II
- * Convento de la Santísima Trinidad (Agustinas)
- * Ermita y hospital de santa María Magdalena
- * Ferrería de Añarbe
- * Ferrería de Errenteriola (Fandería)

B) Elementos objeto de Protección Media:

- **Edificios sitos en el Área Monumental: Casco Histórico**
 - * Edificio de calle Capitanenea nº 4
 - * Edificio de calle Capitanenea nº 6
 - * Edificio de calle Santa María nº 3
 - * Edificio de calle Iglesia nº 21
 - * Edificio de calle Orereta nº 5
 - * Edificio de calle Iglesia nº 8
 - * Edificio de calle Arriba nº 9



C) Elementos objeto de Protección Básica:

- Edificios sitios en el Área Monumental: Casco Histórico
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 2
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 3 (1ª ampliación Casa Consistorial)
 - * Edificio de calle Santa María nº 2 (2ª ampliación Casa Consistorial)
 - * Edificio de calle Santa María nº 6
 - * Edificio de calle Santa María nº 14
 - * Edificio de calle Santa María nº 1
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 19 (planta baja)
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 31
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 17
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 12
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 16
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 18
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 1
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 3
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 7
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 9
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 11
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 13
 - * Edificio de calle del Medio nº 16
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 15
 - * Edificio de calle del Medio nº 26
 - * Edificio de calle del Medio nº 28
 - * Edificio de calle del Medio nº 30 (planta baja)
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 25
 - * Edificio de calle de Iglesia nº 23
 - * Edificio de calle del Medio nº 19
 - * Edificio de calle de Abajo nº 2
 - * Edificio de calle del Medio nº 3
 - * Edificio de calle del Medio nº 5
 - * Edificio de calle del Medio nº 7
 - * Edificio de calle del Medio nº 9
 - * Edificio de calle del Medio nº 11
 - * Edificio de calle de Abajo nº 20
 - * Edificio de calle de Abajo nº 9 (planta baja)
 - * Edificio de calle Arriba nº 4
 - * Edificio de calle Arriba nº 8 (planta baja)
 - * Edificio de calle Arriba nº 20
 - * Edificio de calle Arriba nº 22



D) Elementos objeto de Protección Local:

- Edificios sitios en el Área Monumental: Casco Histórico
 - * Edificio de calle Magdalena nº 3
 - * Edificio de calle Santa María nº 8
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 11
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 13
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 23
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 25
 - * Edificio de calle Sanchoenea nº 27-29
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 14
 - * Edificio de calle de Capitanenea nº 24
 - * Edificio de calle de Abajo nº 3
 - * Edificio de calle de Abajo nº 5
 - * Edificio de calle Arriba nº 10
 - * Edificio de calle Arriba nº 12
 - * Edificio de calle Arriba nº 16
 - * Edificio de calle Arriba nº 18
 - * Edificio de calle Magdalena nº 18
 - * Casa Xenpelar (calle Magdalena nº 32)
 - * Edificio de calle Magdalena nº 36
 - * Edificio de plaza de los Fueros nº 21
 - * Basílica de Santa María Magdalena
- Elementos en ámbitos urbanos
 - * Poblado de Alaberga
- Inmuebles de Arquitectura religiosa
 - * Antiguo cementerio de Gaztelutxo
 - * Convento de las Madres Agustinas
 - * Ermita de Zamalbide
- Inmuebles de Arquitectura e Ingeniería industrial
 - * Viaducto del ferrocarril de ET/FV (Calles Magdalena y María de Lezo)
 - * Antiguo Matadero Municipal
 - * Puente de La Papelera
 - * Molino y Canal de Fandería
 - * Viaducto del ferrocarril de ET/FV (Fandería)
 - * Puente de Loidi



- Inmuebles de Arquitectura militar
 - * Fuerte de San Marcos
 - * Fuerte de Txoritokieta
 - * Fuerte de Arramendi

- Elementos de Arquitectura rural
 - * Caserío Erreterriako Benta
 - * Caserío Isturitzagabekoa
 - * Caserío Palaziozarra
 - * Caserío Txirrita
 - * Caserío Etxeberri
 - * Caserío Zamalbide
 - * Caserío Loidi
 - * Caserío Pokopandegi
 - * Caserío Añabitarte
 - * Caserío Tobar

- Patrimonio Arqueológico
 - * Convento de la Santísima Trinidad
 - * Ferrería de Añarbe.
 - * Ferrería de Erreteriola (Fanderia).

- Zonas arqueológicas
 - * Cueva de Aitzbitarte III
 - * Cueva de Aitzbitarte IV
 - * Cueva de Aitzbitarte V

Dichos elementos se identifican gráficamente en el plano VI.

Tal y como se establece en el Plan General vigente, se propone la formulación en desarrollo de este Plan General de un Plan Especial de Protección del Patrimonio que establecerá las medidas precisas de protección en cada caso, a la vez que podrá razonadamente completar o eliminar elementos en la relación que precede. Análogamente, la eventual modificación o revisión del Plan Especial del Casco Histórico podrá abordar dicho objetivo.

Asimismo, se incluyen en el Catálogo los elementos de interés naturalístico siguientes existentes en el término municipal de Erreteria que, por su interés, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Estos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en la normativa de este Plan General atendiendo a su calificación global y a los correspondientes condicionantes superpuestos establecidos, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en la correspondiente materia y concordantes.



- Áreas Forestales de Protección Estricta
 - * Hayedos con "Ilex y Taxus ricos en epífitos (Ilici-Fagion)" de Añarbe
 - * Robledales de roble pedunculado de Añarbe
 - * Bosque mixto de Aizpitarte
 - * Bosque mixto de Txoritokieta

- Áreas Forestales Protegidas
 - * Bosquetes autóctonos de la cuenca de la regata Antxulo

- Áreas de Alto Interés Paisajístico

El Decreto 87/2002, de 16 de abril, por el que se aprueba la parte normativa del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural de Aiako Harria, recoge para Errenteria entre las singularidades del paisaje las siguientes:

- * Zonas de Protección de cumbres del Parque Natural (Monte Zaria)
 - * Circo de Añarbe
 - * Estación Megalítica de Igoin-Akola
 - * Otras cumbres secundarias de elevada visibilidad (Urdaburu, Aldura, Aizpitarte, San Marcos y Txoritokieta).
- Formaciones Geológicas: Dolinas
 - * Eguzkiborda
 - * Arkiri
 - * Aitzondo
 - * Ondartxulo
- Árboles Protegidos
 - * Cedro del Atlas de Alaberga
 - * Olmo de Alaberga
 - * Grupo de Robles pedunculados de Alaberga
 - * Magnolio 1 de Galtzaraborda-Este
 - * Magnolio 2 de Galtzaraborda-Este
 - * Tulipero de Virginia de Galtzaraborda-Oeste
 - * Olmo del Centro
 - * Ciprés del Centro
 - * Plátano de sombra 1 de Gabierrota
 - * Plátano de sombra 2 de Gabierrota
 - * Carpe de Gabierrota
 - * Carpe de Gabierrota
 - * Grupo de Cedros del Himalaya de las Agustinas
 - * Grupo de Cedros del Atlas de las Agustinas
 - * Olmo de las Agustinas



- * Plátano de sombra de las Agustinas
- * Magnolio de Fandería
- * Haya de hoja roja 1 de Lartzabal
- * Haya de hoja roja 2 de Lartzabal
- * Roble pedunculado de Belabaratz de Añabitarte

La situación de estos últimos se ilustra gráficamente en el plano IV.3.

II.10.17.- La zonificación pormenorizada.

El PGOU contiene asimismo las determinaciones de ordenación pormenorizada de aplicación en la mayoría de los ámbitos urbanísticos delimitados.

Así, tan sólo se remite dicha ordenación pormenorizada a la nueva tramitación de planes especiales o parciales para la ordenación de los ámbitos de Papresa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Egiluze, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte, y de los subámbitos de Esnabide 2, Hego Arramendi y Tomás López.

Se consolidan por otra parte la ordenación pormenorizada de los ámbitos correspondientes al Puerto, a Altzate, al Casco Histórico y a Gamongoa.

La ordenación pormenorizada propuesta se ilustra gráficamente en los planos III.1.

Cabe advertir que, en los casos que así se determina, se establece una doble calificación pormenorizada por niveles, dando lugar a los consiguientes complejos inmobiliarios. La sistemática correspondiente se desarrolla en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

II.10.18.- La normativa del PGOU.

El PGOU contiene un documento de Normas Urbanísticas, tanto generales como particulares de todos y cada uno de los ámbitos delimitados, que constituye el cuerpo normativo de aplicación junto con los planos de ordenación y que se completa con el Catálogo.

En cumplimiento del decreto de habitabilidad vigente, se identifican en el plano VII.3 del Plan General las parcelas residenciales eximidas del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del mismo. Ello se justifica debido a las tipologías edificatorias con las que se corresponden.

La referida normativa se adecua a la legislación vigente, sin repetirla, procurando responder a cuanto se requiere desde la perspectiva urbanística y el alcance de un instrumento de Plan General.



II.10.19.- Otras determinaciones del PGOU.

El PGOU contiene toda la documentación exigida por la legislación de aplicación.

Incluye así, además de esta memoria y de las referidas Normas Urbanísticas, entre otros, los siguientes documentos:

- Estudio económico-financiero
- Programa de actuación
- Estudio de sostenibilidad económica
- Evaluación ambiental
- Estudio de ruido
- Planes zonales de ruido
- Estudio de sostenibilidad energética
- Evaluación lingüística
- Justificación de la integración de la perspectiva de género
- Justificación de la adecuación del plan general al planeamiento territorial vigente
- Resumen ejecutivo

Completan el documento los planos de información y ordenación precisos.

II.10.20.- Justificación de las soluciones adoptadas.

Las soluciones adoptadas son el resultado del proceso seguido desde la decisión municipal de revisar el Plan General vigente, contexto en el que se han considerado, en particular, la participación ciudadana y las aportaciones sectoriales formuladas desde la perspectiva del interés público y general.

Son, así, el resultado del debate suscitado sobre el futuro de Erreteria atendiendo a la singular coyuntura vivida en estos últimos seis años.

Es precisamente la adecuación de las soluciones propuestas a ese debate lo que justifica el documento de nuevo Plan General que se formula, en el que se han identificado los "auzo bihotzak", la respuesta a la cuestión de la vivienda, la oferta de suelo con destino a actividades económicas, y la ordenación de los espacios libres y equipamientos, así como otras diversas propuestas, de acuerdo con las sugerencias y las aportaciones de la ciudadanía, procurando el máximo consenso posible.

Las soluciones propuestas por el nuevo Plan General se justifican, también, por dar respuesta adecuada a los criterios y objetivos planteados a lo largo del proceso y, en particular, a las pautas marcadas por el Ayuntamiento.

Y se justifican, además, tanto desde la perspectiva propiamente urbanística como desde la perspectiva ambiental, entre otras muchas, como se recoge asimismo en el estudio de evaluación ambiental estratégica paralelamente realizado, que se integra en el Plan General.



El nuevo Plan General se justifica también desde el punto de vista de su viabilidad de acuerdo con el estudio específicamente realizado al efecto, que se integra asimismo en el Plan General.

Así, el Plan General consolida el área urbana preexistente, sin perjuicio del reajuste de sus límites como consecuencia de la descalificación de los ámbitos de Palaziozarra y Urkiola, de los entornos de Zamalbide y Tolare, y de sendas partes de los ámbitos del cementerio y Egiburu, fundamentalmente; y de la consolidación de los suelos urbanizables de Gamongoa, Perutxene-Sagasti y Larretxipi, sin perjuicio del reajuste de sus límites y su zonificación global.

Así, la extensión del área urbana propuesta (suelo urbano más suelo urbanizable) se reduce en 288.128 m² de suelo, evitando el consumo de suelo adicional para responder a las necesidades advertidas en el horizonte temporal establecido.

Representa, como ya se ha señalado, una reducción de un 6,8%.

II.11.- Desarrollo y ejecución del Plan.

II.11.1.- La delimitación de los Ámbitos.

Este Plan identifica y delimita en el conjunto del medio urbano del municipio (conformado por los suelos urbanos y los sectores de suelo urbanizable de Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Larretxipi, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte) treinta y tres (33) ámbitos urbanísticos (AU) con el fin de exponer y regular de manera completa, clara y sistemática las propuestas urbanísticas planteadas en cada uno de ellos.

Se trata de ámbitos territoriales autónomos a los efectos de la determinación y exposición de las propuestas urbanísticas, cuya delimitación responde a la consideración conjunta de, fundamentalmente, las siguientes cuestiones:

- * La consolidación o no del régimen urbanístico preexistente.
- * La clasificación urbanística de los terrenos afectados.
- * La procedencia urbanística de los desarrollos acometidos.
- * Las propuestas de ordenación estructural y calificación global de dichos terrenos.
- * Las propuestas de ordenación pormenorizada y/o precisa.
- * Las previsiones de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada.
- * Las determinaciones complementarias precisas en cada caso.



Su relación es la siguiente:

Ámbito urbanístico (AU)	Superficie (m ²)
"AU.1 PUERTO"	189.047
"AU.2 CAPUCHINOS"	322.654
"AU.3 VERSALLES"	27.035
"AU.4 ALABERGA"	101.011
"AU.5 GALTZARABORDA"	217.613
"AU.6 BERAUN"	239.696
"AU.7 PONTIKA"	76.518
"AU.8 GAZTAÑO"	243.043
"AU.9 CENTRO"	256.276
"AU.10 CASCO HISTÓRICO"	33.294
"AU.11 IZTIETA"	87.063
"AU.12 ALTZATE"	52.728
"AU.13 OLIBET"	39.044
"AU.14 PAPRESA S.A."	107.047
"AU.15 GABIERROTA"	64.765
"AU.16 FANDERÍA"	159.269
"AU.17 AGUSTINAS"	242.009
"AU.18 LARTZABAL"	85.642
"AU.19 GAMONGOA"	270.813
"AU.20 TXIRRITA-MALEO"	177.480
"AU.21 MASTI-LOIDI"	196.065
"AU.22 LARRETXIPI"	160.690
"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"	11.169
"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"	206.762
"AU.25 ARANGUREN"	36.293
"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"	20.394
"AU.27 EGIBURU"	32.873
"AU.28 EGIBURUBERRI"	226.071
"AU.29 EGILUZE"	59.565
"AU.30 AÑABITARTE"	247.495
"AU.31 ZAMALBIDE"	8.320
"AU.32 ZAMALBIDE BERRI"	9.232
"AU.33 TOLARE - INTZINARTE"	28.644

A su vez, su delimitación es la reflejada en el plano "II.4".

Dentro de los ámbitos, el Plan identifica, además, algunos subámbitos al efecto de precisar para los mismos las determinaciones correspondientes.



II.11.2.- Coordinación del planeamiento con los municipios limítrofes.

El conjunto de terrenos integrados en un mismo término municipal constituye el ámbito que corresponde ordenar a un Plan General de Ordenación Urbana, sin que los efectos derivados de su aprobación, ejecutividad, obligatoriedad, etc. puedan extenderse a otros municipios.

Ahora bien, la propia realidad del territorio, en cuanto que un todo continuo, resulta en muchos casos difícil de sujetar y encasillar en algo, en ocasiones, tan rígido y cerrado como las fronteras administrativas de un municipio u otro. De ahí la importancia de los instrumentos de ordenación del territorio y en particular de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes Territoriales Parciales, cuyas decisiones y propuestas trascienden esas fronteras municipales.

De ahí también que la determinación de la ordenación urbanística de los bordes de los términos municipales, así como la ejecución de las propuestas, requiera medidas de coordinación y colaboración por parte de las corporaciones municipales afectadas en cada caso.

En esta ocasión, el término municipal de Erreterria constituye el marco de referencia de este Plan, sin que, como se ha indicado, los efectos derivados de su aprobación puedan extenderse más allá del mismo.

Por otra parte, dada su configuración territorial, su emplazamiento, su integración en un entorno con carácter metropolitano, etc., forma parte de un continuo urbano que trasciende del municipio y que cuenta, entre otros, con muy diversos marcos supramunicipales de referencia:

- La bahía de Pasaia.
- La comarca de Oarsoaldea.
- El Área Funcional de Donostia, incipiente área metropolitana.
- El corredor transfronterizo Donostia-Baiona.
- El conjunto de Gipuzkoa.

Así, limita con los municipios guipuzcoanos de Pasaia, Donostia, Astigarraga, Hernani, Lezo y Oiartzun, así como con los municipios navarros de Goizueta y Arano. Linda además al norte con el mar, dando frente a la bahía y puerto de Pasaia (planos I.1, I.2 y I.3). En este marco, su área urbana se extiende a modo de continuo urbano en los municipios de Pasaia (entorno del puerto y Antxo), Donostia (Esnabide y Don Bosco), Lezo (entorno de estación y Alzate) y Oiartzun (Aranguren y Arragua).

No se ha advertido, sin embargo, la necesidad de adoptar medidas singulares de coordinación con el planeamiento de los municipios colindantes, como asimismo se ha entendido, en particular, en los Planes Generales de estos cuatro últimos municipios: Pasaia, Donostia, Lezo y Oiartzun.



Tampoco resultan precisas nuevas medidas de compatibilización con los municipios colindantes referidos.

De hecho, esa coordinación se viene dando, sin la necesidad de prever medidas extraordinarias, y de ello son ejemplo, entre otras, las tramitaciones de los planes de ordenación pormenorizada y las determinaciones adoptadas en los siguientes entornos:

- Puerto

El ámbito se extiende a Pasaia, Lezo y Donostia y cuenta con el correspondiente Plan Especial.

- Beraun

Desde la glorieta de San Marcos, en Erreteria, se da acceso al subámbito previsto en Alfe (Donostia) por el PGOU de dicho municipio.

Análogamente, el acceso viario rodado al ámbito de Esnabide previsto en su planeamiento general se habrá de realizar desde dicha glorieta, tal y como se ha planteado por el Ayuntamiento de Erreteria al de Donostia en las conversaciones mantenidas al respecto.

- Alzate

El ámbito se extiende a Lezo y cuenta con el correspondiente Plan Especial que comprende los dos términos.

- Lartzabal

El ámbito linda con la zona de Arragua en Oiartzun cuyo planeamiento se tramita en la actualidad, contexto en el cual se ha planteado por el Ayuntamiento de Erreteria cuanto se propone en este Plan General en relación con la parcela del ambulatorio de Lartzabal.

En este contexto, las DOT identifican las áreas del entorno de la bahía de Pasaia como espacio para la compatibilización de planeamientos, a concretar en su caso por el correspondiente Plan Territorial Parcial y concretada, de hecho, en el Plan Especial aprobado para el puerto.

A su vez, el PTP vigente plantea la necesidad de compatibilización del planeamiento en las áreas de carácter estratégico de la bahía de Pasaia, ya abordada, asimismo, en este caso con los Planes Especiales del Puerto y del corredor Lezo-Gaintxurizketa, sin incidencia efectiva en este último caso en Erreteria; y en el parque de Lau Haizeta, motivo de un Plan Especial. Identifica, además, como ámbitos de compatibilización el corredor fluvial del río Oiartzun y el entorno de Listorreta-Landarbaso, cuya competencia corresponde a la correspondiente administración sectorial.



Por otra parte, el suelo rural forma parte del conjunto del parque de Aiako Harria y de la cuenca del Añarbe, espacios naturales de interés que trascienden del término para extenderse en los municipios limítrofes. La existencia de un PTP del Área Funcional, así como de planes en relación con dichos ámbitos, facilita la coordinación de las propuestas y evita la necesidad de implementar numerosos planes de compatibilización para ello.

Cabe señalar, reiterando la suficiencia de la tramitación de planes especiales para abordar la ordenación de detalle en situaciones en las que ésta se extiende a varios municipios, también en el suelo rural, el ejemplo de la ordenación del ámbito de Lau Haizeta que se extiende a los municipios colindantes de Donostia y Astigarraga y que cuenta con un Plan Especial de 1999, en su día consensuado, sin perjuicio de que pueda resultar de interés su revisión o, en su caso, la modificación puntual de alguna de sus determinaciones, que podría referirse independientemente tan sólo a alguno de los municipios.

No se requiere por lo tanto la previsión de nuevas medidas singulares de compatibilización de planeamientos a adoptar en este Plan General.

II.11.3.- Criterios, objetivos y propuestas en materia de clasificación urbanística. Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano.

A- Estrategia de la evolución y de la ocupación de suelo en Errenteria.

Los asentamientos en el municipio de Errenteria son el resultado de un largo proceso de evolución y desarrollo en el tiempo que ha dado lugar a la actual situación heredada de las generaciones precedentes.

Este Plan, al tiempo que consolida, en gran medida, dichos asentamientos, y, en particular, el medio urbano, propone una serie de actuaciones de renovación y regeneración de determinadas partes del mismo, sin prever por otra parte nuevas actuaciones que conlleven su extensión al medio rural o natural, distintas de las ya previstas, sin perjuicio del reajuste de sus límites.

Todo ello implica un modelo de desarrollo territorial que da respuesta a las necesidades y demandas de carácter urbano dentro de la trama actual, y que, en lo referente a la clasificación urbanística de los terrenos del municipio supone y justifica la diferenciación de tres clases de suelo: urbano, no urbanizable, y urbanizable, limitándose este último a los ámbitos ya previstos por el Plan General vigente de Gamongoa, Larretxiipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte de 270.873 m², 160.690 m², 206.762 m², 9.232 m² y 28.644 m² de extensión respectivamente.

B.- Clasificación urbanística de los terrenos.

En atención a lo establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, se propone la clasificación de los terrenos del municipio, con su consiguiente integración en las correspondientes clases de suelo, de conformidad con los criterios siguientes:



a) Suelo urbano.

De acuerdo con las decisiones municipales adoptadas y el modelo de ordenación en consecuencia previsto, minimizando la superficie del área urbana y reajustando sus límites en relación con la delimitación prevista en el Plan General vigente, se clasifican como suelo urbano los terrenos del municipio que reúnen las condiciones establecidas en la citada Ley para su consideración como tal clase de suelo. Dichos terrenos son, concretamente, los reflejados en los planos "II.3. Clasificación del Suelo (Término Municipal)" y "II.4. Clasificación del Suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio Urbano)", incluidos en el documento "4. Planos" de este Plan General. Su superficie total es de 3.559.389 m²(s).

Además, de acuerdo con lo dispuesto en esa misma Ley, dentro de esa clase de suelo se diferencian las dos categorías que se exponen a continuación.

Eso sí, su identificación constituye una tarea a acometer en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada, y, precisamente por eso, se realiza en este mismo Plan dado que éste fija, en buena parte del suelo urbano, la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de la redacción de Planes Especiales en función del alcance de determinadas intervenciones que puedan plantearse.

Esas categorías son concretamente las siguientes:

- * Suelo urbano no consolidado.
Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos a ese respecto en la referida Ley. Dentro de ella se diferencian las dos subcategorías de suelo siguientes:

- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que, además de cumplir las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano y los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.1" del artículo 11 de la referida Ley, a los efectos de la ejecución de la ordenación prevista en ellos se vinculan a ámbitos de actuación integrada.

Este Plan clasifica y categoriza de esa manera los terrenos de los subámbitos de Esnabide 2, Tomás López, Hego Arramendi, y Egiburu (Ipar Egiburu y Hego Egiburu), así como aquellos ámbitos que tienen pendiente su ejecución por no estar recibida su urbanización por el Ayuntamiento.

- Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, así como los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.2" del mencionado artículo 11.



Este Plan clasifica y categoriza de esa manera las parcelas de Basanoaga, caserío Alaberga, Galtzaraborda 11-13, Santa Clara 10, 12, 14, 20, 22, y 24, Gaztaño berri, Evaristo Bozas, los terrenos del subámbito de Loidialde, así como aquellas otras parcelas para las que el Plan autoriza el aumento de su edificabilidad (es el caso, entre otras, de parcelas de Txirtita-Maleo, Masti-Loidi, Alaberga y Lartzabal zaharra).

Complementariamente, a los efectos de la integración de unos determinados terrenos en esta clase y subcategoría de suelo se propone la consideración de, además y entre otros, estos criterios de intervención:

- . Toda previsión urbanística que conlleve el incremento de la edificabilidad ponderada en terrenos que no reúnan las condiciones necesarias para su integración en la subcategoría anterior, justifica su integración en esta clase y subcategoría de suelo.
- . El incremento de la edificabilidad ponderada puede producirse tanto sobre como bajo rasante. Así, se entenderá que se produce el mismo siempre que se prevea un incremento del número de sótanos.
- . A su vez, en el supuesto de cambio de uso, se estará a lo que resulte de la aplicación de los coeficientes de ponderación de los correspondientes usos y de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
- . Se estará, en todo caso, de acuerdo con cuanto se dispone al respecto en la ordenanza de cambio de uso o en la que la sustituya oportunamente en su caso.

Los terrenos que cumplen esas condiciones en el momento de la aprobación, bien de este Plan General bien del planeamiento a promover en su desarrollo, han de ser considerados oficial y normativamente incluidos en la citada clase y subcategoría de suelo a partir de ese mismo momento.

Más en concreto, tienen además esa condición, entre otros:

- . Otros terrenos que se categoricen de esa manera en el planeamiento pormenorizado que se promueva en desarrollo del mismo.
- . Otros terrenos que, conforme a lo establecido en el planeamiento vigente, sean objeto de actuaciones urbanísticas que conlleven el referido incremento de la edificabilidad ponderada.

* Suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que se encuentran en alguna de las situaciones que se exponen a continuación:

- Terrenos urbanizados y edificados que el planeamiento urbanístico (bien el propio Plan General, bien el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo) consolida en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso y en el supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones existentes, posibles reajustes a la baja en cuanto a la edificabilidad urbanística autorizada.



- Terrenos edificables y no edificados, que reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, siempre que los mismos no reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, en particular las parcelas no ejecutadas de ámbitos con proyectos de reparcelación aprobados (Esnabide, Altzate, etc.).
- Terrenos edificables y no edificados que, siempre que no reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y no tengan la condición de solares, requieran la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado para la adquisición de la condición de solar.
- Terrenos que, conforme al planeamiento urbanístico, no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, y ya están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.
Este es, por ejemplo, el supuesto de los espacios libres urbanos, y también del viario urbano, existentes y consolidados.
- Terrenos que no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

En otras palabras, se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, pero no así las que justificarían su categorización como suelo urbano no consolidado bien por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada, bien por incremento de edificabilidad ponderada.

Los terrenos que cumplen esas condiciones en el momento de la aprobación, bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, han de ser considerados oficial y normativamente incluidos en la citada clase y categoría de suelo a partir de ese mismo momento.

La categorización del suelo urbano se ilustra en el plano III.2 de este Plan General.

b) Suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable exclusivamente los ámbitos de Gamongoa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte, identificados de esa manera en los planos "II.3. Clasificación del Suelo (Término Municipal)" y "II.4. Clasificación del Suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio Urbano)", incluidos en el documento "4. Planos" de este Plan General.



Se trata de suelos ya clasificados así por el vigente Plan General, sin perjuicio de los reajustes que se proponen en la delimitación de estos dos últimos.

Cuentan, respectivamente, con 270.813 m², 160.690 m², 206.762 m², 9.232 m² y 28.644 m² de extensión. Lo que supone una superficie total de 676.141 m²(s).

El primero cuenta con un Plan Parcial vigente, mientras que la ordenación pormenorizada de los otros cuatro sectores se remite a la tramitación de los correspondientes Planes Parciales, el primero para ampliar la oferta de suelo industrial y los otros tres para ampliar la oferta residencial y, los dos últimos, también, para procurar una respuesta en relación con el hábitat rural.

c) Suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del municipio identificados de esa manera en el plano "III.3. Clasificación del Suelo (Término Municipal)" del documento "4. Planos" de este Plan General. Su superficie total es de 27.803.974 m²(s).

C.- Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos urbanos. Las cargas de urbanización. El alcance de aquéllos y de éstas.

A los efectos de la determinación tanto de los derechos y deberes de los propietarios de terrenos urbanos, como del alcance y extensión de las correspondientes cargas de urbanización se ha de estar a lo establecido en la legislación vigente, así como en este mismo Plan General y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

Su materialización y/o cumplimiento se ha de adecuar, entre otros, a los criterios establecidos en el documento "2. Normas Urbanísticas" de este Plan.

II.11.4.- Criterios y propuestas en materia de ejecución de la ordenación urbanística.

A.- *Introducción.*

La ejecución de la ordenación urbanística constituye un proceso complejo, integrado por fases y componentes de naturaleza y alcance diversos.

Así, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dicha ejecución es/será el resultado de una serie de decisiones y actuaciones adoptadas y/o materializadas en fases diferenciadas como las asociadas a la formulación de distintos documentos (este Plan General; el planeamiento consolidado; el planeamiento a promover en su desarrollo; los proyectos de equidistribución; los proyectos de obras de urbanización; los proyectos de edificación; etc.), a la ejecución material tanto de las obras de urbanización como de las de edificación, etc.



Se exponen a continuación las propuestas generales que, a ese respecto y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se plantean en este Plan, así como los criterios a los que responden las mismas, con la consiguiente identificación de su escala estructural o pormenorizada.

B.- Previsiones de ejecución urbanística con el rango propio de la ordenación estructural.

Se trata de un conjunto de previsiones que tienen, entre otras, la finalidad de determinar:

- * La secuencia y la estrategia de ejecución de los desarrollos planteados, con la atención centrada en los que deben ser objeto de actuaciones integradas.

Su objetivo fundamental es el de determinar los criterios de programación temporal, económica, urbanística, etc. de los procesos de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, con particular atención, a ese respecto, tanto a las que deban ser objeto de actuaciones integradas como a las dotaciones públicas (infraestructuras viarias, de servicios urbanos, equipamientos, etc.) de carácter estructural proyectadas. Eso sí, con carácter general, la delimitación precisa y oficial de los citados ámbitos de actuación integrada no tiene en ningún caso el rango propio de la ordenación estructural.

- * La secuencia y la estrategia de desarrollo y ejecución de la red de sistemas generales del municipio, incluidas las pautas para, en su caso, su posterior adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de ejecución, tanto a los efectos de su programación como de la obtención de los terrenos afectados y de la ejecución y abono de las obras.
- * Los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los supuestos en los que se prevé su formulación.

C.- Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

En todos aquellos casos en los que este mismo Plan define la ordenación pormenorizada de los correspondientes suelos, se complementa con la determinación, básicamente y entre otras, de las previsiones de ejecución siguientes:

- * La delimitación y/o identificación de los ámbitos de actuación integrada, conformados tanto por terrenos incluidos en ellos como por, en su caso, otros adscritos a ellos.

Esa previsión se complementa, en su caso y siempre que se estima adecuado, con la fijación de los correspondientes criterios para la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución.

Dichas delimitaciones responden a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente en la materia, como a los expuestos más adelante. Complementariamente, también con carácter general, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, se remite la delimitación de aquellos ámbitos a dicho planeamiento.



- * La identificación conceptual, y, en su caso, gráfica, de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos y parcelas clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, objeto de actuaciones de dotación.

En concreto, se sujetan a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística antes expuestos, se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Y en consonancia con lo expuesto en ese mismo epígrafe, la identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento (incluido este Plan General) bien en el proceso de ejecución del mismo.

- * La identificación conceptual de los ámbitos de ejecución conformados por terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, sujetos a actuaciones aisladas.

En concreto, se han de sujetar a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística expuestos en el anterior epígrafe, se incluyen en la citada clase y categoría de suelo, y son objeto de obras sujetas a esa modalidad de actuación.

También en este caso se ha de entender que la identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

- * Las actuaciones de expropiación con el fin de proceder a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales, y a su ejecución.

Esas previsiones expropiatorias se complementan, en distintos supuestos, con otras de vinculación de esos terrenos a desarrollos urbanísticos planteados, y, en concreto, a los ámbitos de actuación integrada, unidades de ejecución y/o actuaciones de dotación que se delimiten en relación con esos desarrollos.

- * La determinación de los coeficientes de ponderación de los distintos usos, sin perjuicio de su actualización en los posteriores proyectos de equidistribución.

Responden, en concreto, a los criterios que se exponen más adelante.

D.- Criterios generales de ejecución y abono de obras de urbanización de carácter general.

Con carácter general, las actuaciones y los desarrollos urbanísticos planteados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General, han de entenderse vinculados al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en cada caso, incluidas las planteadas en materia de abono y, en su caso, ejecución de obras de urbanización.



Tratándose de actuaciones y desarrollos integrados en unidades de ejecución, dichas obligaciones son, entre otras, las asociadas a las cargas de urbanización reguladas en el artículo 147 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, así como en los restantes relacionados con dicha materia contenidos tanto en esa misma Ley como en otras disposiciones vigentes.

E.- Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística.

a) Criterios generales de identificación y delimitación de dichos ámbitos.

Esos ámbitos son los regulados en la legislación urbanística vigente.

En concreto, están conformados, en cada caso, por el conjunto de los terrenos asociados a cada una de las modalidades de actuación reguladas en dicha legislación: actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; y actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

En este caso, se plantea la delimitación de esos ámbitos de conformidad con el conjunto de los siguientes criterios:

- * Se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por, en su caso, aquellos adscritos a los mismos.
- * Se incluyen en esos ámbitos o se adscriben a ellos los terrenos asociados al desarrollo urbanístico planteado en cada caso, con independencia tanto de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicos, como de su continuidad o discontinuidad espacial.

Así, se adscriben/incluyen en dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a los citados desarrollos, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la Administración, como a los de, en su caso, la ejecución y abono de las correspondientes obras.

En concreto, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento, los terrenos destinados a espacios libres generales (S.G.) se vinculan a los ámbitos de actuación integrada y de dotación que se delimitan, en los términos establecidos en este Plan General y, en particular, en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

- * La consecución de los objetivos planteados, incluidos los anteriores, justifica y/o podrá justificar la delimitación de ámbitos de ejecución bien continuos, bien discontinuos.



En concreto, tratándose de suelos urbanos tanto continuos como discontinuos espacialmente, los citados ámbitos se conforman mediante la inclusión o la adscripción de los correspondientes terrenos a los mismos. Las decisiones adecuadas se determinan en este Plan, o deberán ser adoptadas en las fases posteriores del proceso urbanístico, en atención a la idoneidad de una u otra solución a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.

En el plano "V.1. Condiciones de ejecución urbanística" se identifican gráficamente los ámbitos delimitados.

b) Los ámbitos de actuación integrada (AAI).

Están conformados por ámbitos en los que se integran terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

De conformidad con lo establecido en este Plan, los subámbitos de Esnabide 2, de Tomás López, de Hego Arramendi y de Egiburu (Ipar Egiburu y Hego Egiburu) constituyen ámbitos de actuación integrada, en atención a las características y a los condicionantes de los desarrollos propuestos en ellos, sin perjuicio de que, en algún caso, dicha determinación se concrete en el correspondiente Plan Especial.

A su vez, han de considerarse también las actuaciones integradas en ejecución en los ámbitos de Altxate y Gamongoa.

Complementariamente, se procederá a desarrollar las actuaciones integradas que resulten como consecuencia de las gestiones de suelos sin culminar, en las que está pendiente la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

Además, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Egiluze, Zambaldeberri y Tolare-Intzinate identificará los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

c) Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación (AAD).

Están conformados por los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Eso sí, se han de considerar vinculados a ese tipo de ámbitos tanto los directamente afectados en cada caso por el indicado incremento de edificabilidad como los destinados y/o asociados a las correspondientes dotaciones públicas que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el propio nuevo Plan General, deban entenderse vinculados al citado incremento.



De conformidad con lo establecido en este Plan son ámbitos, subámbitos o parcelas de esa naturaleza:

- * Parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
- * Levantes autorizados en el ámbito 4 de Alaberga.
- * Subámbito 4.1 de caserío Alaberga.
- * Subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13
- * Parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
- * Subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14
- * Subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22
- * Parcela a.3/9.1 de Santa Clara 24
- * Parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.
- * Actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.
- * Parcelas con aumento de edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.
- * Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.
- * Subámbito 21.1 de Loidialde
- * Los que determine el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.
- * Otros que reúnan las condiciones necesarias para su clasificación y categorización del modo indicado.

Se trata en todos los casos de parcelas en las que se aumenta la edificabilidad ponderada y las obras de urbanización se limitan a las acometidas de servicios y las obras de pavimentación perimetrales precisas.

d) Los ámbitos de actuación aislada (AAA).

Están conformados por los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano consolidado.

En concreto, se vinculan a esos ámbitos, entre otros, todos los terrenos que en cada caso resultan afectados por las obras de urbanización que deban ejecutarse para que el terreno adquiera la condición de solar.

Su delimitación expresa y gráfica se ha de acometer en el contexto de la determinación e identificación de actuaciones que conlleven la clasificación y categorización de los terrenos afectados del modo indicado.

De conformidad con lo establecido en este Plan se identifican expresamente las parcelas de esa naturaleza siguientes:

- * Parcela a.3/2.1 de Esnabide.
- * Parcela a.3/2.2 de Esnabide.
- * Parcelas no ejecutadas objeto del desarrollo del ámbito de Alzate.
- * Parcela a.4/20.1 de caserío Maleo.
- * Otras parcelas pendientes de ejecución con planeamiento pormenorizado aprobado.



- e) Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (AEDP).

Se procederá a la intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención por la Administración de terrenos destinados a dotaciones públicas, en cualesquiera de los supuestos establecidos en la legislación urbanística vigente.

En general las dotaciones públicas propuestas se formulan sobre suelos en la actualidad públicos. Se trata de los siguientes subámbitos y parcelas delimitados por este Plan General:

- * Parcela c.1/2.1 de Galtzaraborda, junto a Beraun.
- * Parcela c.1/2.2. de Galtzaraborda, junto a Don Bosco.
- * Ampliación de parcela de piscinas al aire libre en Capuchinos.
- * Parcela c.1/5.1 de Igantzi.
- * Parcela c.1/17.1 de Markola goia.
- * Los que determine el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.

- f) Otras actuaciones.

Nos referimos aquí a aquellas propuestas por el planeamiento vigente en municipios colindantes que inciden puntualmente en el término municipal de Erreterria y cuyas determinaciones se remiten a aquellos planes.

Son las dos siguientes:

- * Subámbito 6.1 de Alfe (según planeamiento de Donostia).
- * Subámbito 18.2 de Villa Maria Luisa (según planeamiento de Oiartzun).

- g) Las unidades de ejecución y los sistemas de actuación.

A los efectos de su delimitación se ha de estar a lo que, de conformidad con lo establecido en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se acuerde en cada caso en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística o, incluso, en el propio planeamiento urbanístico.

- h) Las edificaciones disconformes con el planeamiento.

De conformidad con lo indicado en la legislación urbanística vigente, la determinación de la ordenación pormenorizada ha de complementarse con la identificación de las edificaciones disconformes con el planeamiento, por ser incompatibles con sus propuestas.

A ese respecto y en lo que se refiere a este Plan General, los criterios de intervención son los siguientes:



- * En los ámbitos y subámbitos en los que se prevé la elaboración y tramitación de planeamiento de desarrollo con el fin de determinar su ordenación pormenorizada, incumbe al correspondiente Plan la identificación de las edificaciones disconformes, así como la determinación de las pautas de tratamiento de las mismas.

El hecho de que sea dicho Plan el que determine la ordenación pormenorizada del ámbito o subámbito justifica un planteamiento como ese.

- * En los ámbitos y subámbitos urbanos en los que este Plan determina su ordenación pormenorizada las edificaciones existentes e incompatibles con esa ordenación quedan sujetas al régimen previsto en el artículo "101.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (edificaciones fuera de ordenación). Esas edificaciones únicamente podrán ser objeto de las obras necesarias para su mantenimiento en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

El hecho de que, en esos casos, la ordenación pormenorizada esté definitivamente determinada en este Plan justifica esa propuesta.

Las situaciones anteriores se complementan con las siguientes:

- A.- Edificaciones, instalaciones y usos existentes en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.

Todos ellos se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan, sin perjuicio de que deban y/o puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares. Se estará según se recoge en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Es el caso de las situaciones que se dan en Alaberga y Lartzabal zaharra, entre otras.

- B.- Edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.

Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones para los que este Plan establece parámetros edificatorios (alineaciones...) parcialmente sustitutorios de los actuales.

En esos casos, la edificación actual se consolida y los nuevos parámetros son de aplicación en el supuesto de sustitución de aquella por la nueva. Se estará según se recoge en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Es el caso de las situaciones que se dan en Galtzaraborda 11-13, caserío Alaberga, Santa Clara 10, 12 y 14, Santa Clara 20 y 22, y Santa Clara 24, entre otras.



Complementariamente, las edificaciones existentes, afectadas por propuestas de ordenación y ejecución de dotaciones públicas generales (sistema general viario...) previstas tanto en suelos urbanos y urbanizables como no urbanizables e incompatibles con ellas, quedan sujetas al régimen previsto en el artículo "101.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico) en tanto en cuanto se proceda a la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de obra pública (o asimilable).

En tanto se proceda a la aprobación del proyecto, esas edificaciones podrán ser objeto de las obras necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas para que puedan ser destinadas a los correspondientes usos, con excepción de las mencionadas en artículo "101.5" de la citada Ley (obras de modernización, consolidación, aumento de volumen, mejora...).

Tras la aprobación del proyecto y en tanto en cuando se proceda a su ejecución, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen previsto en el artículo "101.3.a" de dicha Ley (edificaciones fuera de ordenación). A partir de ese momento y en tanto se proceda a su ejecución, únicamente podrán ser objeto de las obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

F.- Las situaciones de suelo rural y suelo urbanizado.

De conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, los terrenos del término municipal de Erreteria han de considerarse integrados en las situaciones bien de suelo rural, bien de suelo urbanizado.

En concreto, cabe considerar que los terrenos que en este Plan se clasifican como suelo urbano reúnen las condiciones de urbanización y de hecho necesarias para considerarlas integradas en la situación de suelo urbanizado.

A su vez, dadas sus condiciones materiales, los terrenos que se clasifican como suelo urbanizable y no urbanizable están en situación de suelo rural.

G.- Los coeficientes de ponderación de usos.

La legislación urbanística vigente prevé la determinación, en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada, de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, que, en su caso "podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución".

En este caso, se propone su determinación de conformidad con los criterios expuestos en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económico-financiera", así como en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

Algunos de esos criterios son concretamente los siguientes:



- * El valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados constituye el parámetro de determinación de los coeficientes referentes a cada uno de ellos.
- * La edificabilidad asociada a la vivienda de protección pública social (equiparable a la vivienda de protección oficial de régimen general) se considera como referente general de determinación de los citados coeficientes. Debido a ello, se le asigna el coeficiente 1,00.
- * Se prevé la aplicación de los coeficientes en el conjunto de los ámbitos delimitados en el medio urbano del municipio.
- * Se propone su actualización siempre que cualquier tipo de circunstancia (obsolescencia de los coeficientes fijados; modificación de la situación económico - inmobiliaria del municipio; etc.) lo justifique.

Por lo demás, nos remitimos a lo expuesto en el citado documento en lo referente a la determinación de esos coeficientes, así como a su justificación.

H.- Modalidades de proyectos de obras de urbanización y criterios de formulación de los mismos.

Las previsiones anteriores se complementan con los criterios de elaboración de los proyectos necesarios para la determinación y ejecución de las obras de urbanización proyectadas, en particular en lo referente a la delimitación de los ámbitos afectados por los mismos, y a la identificación del tipo de proyecto a elaborar y promover con esa finalidad.

Los tipos de proyectos a promover con ese fin son concretamente los siguientes:

- * Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- * Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

Se ha de considerar, en términos generales, que se trata de proyectos complementarios de los proyectos de edificación.

Además de en el supuesto mencionado, cabe entender que su formulación puede ser asimismo necesaria en el contexto de las denominadas actuaciones de dotación.

- * Restantes proyectos de obra regulados en el artículo "195.2" de la referida Ley.

Los criterios referentes a su formulación son los establecidos en la citada Ley, así como los determinados en su desarrollo en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este Plan General, así como en el planeamiento pormenorizado.



I.- La programación.

Las previsiones de ordenación urbanística establecidas en este Plan General se complementan con las referentes a la programación de su proceso de desarrollo y ejecución establecidas concretamente en los siguientes documentos:

- * "2.1. Normas Urbanísticas Generales".
- * "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
- * "3.3. Programa de Actuación".

Esas previsiones inciden, entre otros extremos, en la programación de las actuaciones de elaboración y tramitación de planeamiento pormenorizado, proyectos de obras de urbanización, proyectos de edificación, etc. en los supuestos en los que resulta necesaria su formulación. En este momento, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en los citados documentos.

J.- Intervenciones en el suelo no urbanizable.

Asimismo, en el Plan se definen las soluciones y las condiciones de gestión a adoptar en materia de desarrollo y ejecución en el suelo no urbanizable.

II.11.5.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.

A.- Introducción.

Esos estándares son los establecidos, en concreto, en el vigente Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos (artículos 6 y siguientes).

En atención a lo establecido en él, los desarrollos urbanísticos sujetos al cumplimiento de esos estándares son, por un lado, aquellos previstos en los suelos urbanos no consolidados, en sus dos categorías.

- En el marco de este Plan General, esos desarrollos son concretamente, por un lado, los previstos en los ámbitos de actuación de dotación identificados en este Plan. Se trata de los siguientes:
 - * Parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
 - * Levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).
 - * Subámbito 4.1 de caserío Alaberga.
 - * Subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13.
 - * Parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
 - * Subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14.
 - * Subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22.



- * Parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24.
 - * Parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.
 - * Actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.
 - * Actuaciones con aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.
 - * Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.
 - * Subámbito 21.1 de Loidialde.
- Por otro, se trata de los ámbitos de actuación integrada identificados o por identificar en suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se remite a Planes Especiales. Se trata de los siguientes:
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito 2.1 Esnabide 2.
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.3 Tomás López.
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito 21.2 Hego Arramendi.
 - * Desarrollo industrial previsto en el subámbito 27.1 Hego Egiburu.
 - * Desarrollo industrial previsto en el subámbito 27.2 Ipar Egiburu.
 - * Desarrollo industrial previsto en el subámbito 29 Egiluze.

En los subámbitos 27.1 Hego Egiburu y 27.2 Ipar Egiburu el Plan General concreta la ordenación pormenorizada, mientras que en los demás subámbitos identificados resultará precisa la tramitación de los correspondientes Planes Especiales en los que se deberá dar respuesta a la concreción de los estándares urbanísticos de aplicación.

Por otro lado, el Plan General convalida y/o propone desarrollos en suelo clasificado como urbanizable; es el caso de Gamongoa, Larretxipi. Perutxene-Sagasti, Zamalbide berri y Tolare-Intzinarte. En estos ámbitos se cuenta y/o resultará precisa la tramitación de los correspondientes Planes Parciales en los que se deberá dar respuesta a la concreción de los estándares urbanísticos de aplicación. En el caso de Gamongoa ya se dispone de un Plan Parcial.

Así, en todos los casos en los que la ordenación pormenorizada se remite a planeamiento de desarrollo, será en los correspondientes Planes Especiales y Parciales donde se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2/2006 y en el referido Decreto 45/2025.

Finalmente, cabe señalar que las parcelas pendientes de ejecución de los ámbitos de Altzate y Esnabide, y otras que ya han sido objeto de proyectos de reparcelación y urbanización aprobados, ejecutados en el primer caso y en ejecución en el segundo, que se corresponden con actuaciones asiladas, ya han procedido al cumplimiento de los estándares de aplicación.

Cabe precisar que, en ejecución de las intervenciones que pudieran darse en otros suelos urbanos en principio categorizados como consolidados que, por alguna razón, devinieran suelos urbanos no consolidados se deberá proceder al cumplimiento de los estándares urbanísticos de aplicación.

B.- Criterios generales de cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.

Esos criterios son, en concreto, los establecidos en el citado Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:



- * Los determinados en los artículos 6, 7 y 8 para las actuaciones de dotación y en los artículos 9, 10 y 11 para las actuaciones integradas.
- * Los elementos de referencia de la determinación y cumplimiento de los estándares son, en cada caso, por un lado, el incremento de la edificabilidad urbanística y, por otro, la superficie de los terrenos de la parcela susceptible de edificación o solar en el caso de las actuaciones de dotación y la superficie de los terrenos en los ámbitos de actuación integrada.
- * El criterio general y preferente de cumplimiento de los estándares urbanísticos pasa por la ordenación material de las correspondientes dotaciones asociadas a ellos en el ámbito afectado en cada caso. Ahora bien, siempre que las características y condicionantes del ámbito afectado y del desarrollo urbanístico propuesto no lo permitan o dificulten puede procederse a su traslado o compensación económica.
- * Complementariamente, también es posible la agrupación de las referidas dotaciones públicas al servicio de ámbitos más amplios.

C.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en este Plan General.

Las características y los condicionantes de todo tipo del medio urbano de Erreteria (conformado por sus suelos urbanos), incluidos los asociados a su orografía, su continuidad, sus dimensiones, etc. justifican la consideración integral de ese medio a los efectos de la ordenación y el tratamiento de las dotaciones públicas locales del municipio, y del cumplimiento de los referidos estándares.

No en vano, esas características y condicionantes hacen posible que esas dotaciones locales puedan ser utilizadas y estén al servicio del conjunto de los vecinos de Erreteria, cualquiera que sea su emplazamiento.

Debido a ello, este Plan propone el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales de conformidad con, entre otros, los criterios generales que se mencionan a continuación.

Por un lado, el cumplimiento global de esos estándares urbanísticos en el marco del conjunto del citado medio urbano, sin perjuicio de la ordenación material de nuevas dotaciones públicas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos siempre que sus características y condicionantes lo permitan.

Así, considerado en su globalidad, en el conjunto de ese medio urbano se da respuesta a las exigencias asociadas al cumplimiento de dichos estándares como resulta de cuanto a continuación se expresa.

Por otro lado, tal como se indica más adelante, se propone que determinadas exigencias dotacionales locales asociadas a diversos nuevos desarrollos planteados en actuaciones de dotación sean cumplidas mediante el abono de su valor económico al Ayuntamiento por parte de los titulares de los derechos resultantes en esos desarrollos, previa justificación de la conveniencia de actuar de esa manera.



En consonancia con lo indicado en el artículo 6.7 del citado Decreto 45/2025, los correspondientes ingresos económicos han de entenderse destinados a la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico.

En ese marco general, se propone el cumplimiento de los reiterados estándares urbanísticos locales de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios, resolviéndose asimismo en cada caso las dotaciones de aparcamiento y vegetación correspondientes:

- a) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes al desarrollo de la parcela a.3/2.3 de Basanoaga.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística residencial de 3.200 m²(t) complementada con una edificabilidad en planta baja destinada a locales comerciales y portales de 900 m²(t). En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 328 m² ⁽⁷⁾, a la que no cabe dar respuesta en la parcela, si bien se compensa en la actuación de dotación próxima del caserío Alaberga, a la vez que sobre la cubierta de los garajes proyectados se habilita un espacio de uso público de más de 1.000 m².

Se establece una dotación de aparcamiento significativamente superior (alrededor de 150 plazas) a las 41 plazas mínimas que resultan de la aplicación del estándar.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 41 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

- b) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes a la ejecución de los levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de actuaciones de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

Si bien el nuevo Plan General posibilita el incremento de la edificabilidad residencial en determinadas situaciones, dado que el Plan General vigente ya contempla esta posibilidad no se requiere en este caso de nuevas dotaciones públicas atendiendo a lo dispuesto al efecto en el decreto de aplicación.
en este caso.

⁷ A la edificabilidad adicional autorizada de 4.100 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).

- c) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes al desarrollo del subámbito 4.1 correspondiente al caserío Alaberga.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística residencial de 3.000 m²(t) en sustitución de la previamente materializada (630 m²(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 2.370 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 190 m² ⁽⁸⁾, a la que se da respuesta holgadamente con la cesión de la parcela con destino a espacios libres de 618 m² en el frente sur de la parcela residencial, en la que se compensa, además, el déficit observado en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga.

Con ocasión de la intervención en el subámbito deberán ordenarse, al menos, 24 plazas de aparcamiento, previéndose la ejecución de, al menos, 30 plazas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 24 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

- d) Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el subámbito 5.1 Galtzaraborda 11/13.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística residencial de 1.200 m²(t) en sustitución de la previamente materializada (498 m²(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 702 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 57 m² ⁽⁹⁾, a la que se da respuesta holgadamente con la cesión de los suelos que rodean al nuevo edificio proyectado y que se incorporan a las dotaciones locales del municipio y permiten resolver el acceso rodado al aparcamiento de Miguel Zabaleta 16 y 18 que suponen una superficie de 317 m².

⁸ A la edificabilidad adicional autorizada de 2.370 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).

⁹ A la edificabilidad adicional autorizada de 702 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).



Con ocasión de la intervención en el subámbito deberán ordenarse, al menos, 8 plazas de aparcamiento, previéndose la ejecución de, al menos, dichas 8 plazas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 8 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

- e) Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en la parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística residencial de 2.700 m²(t). En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 216 m² ⁽¹⁰⁾, a la que se da respuesta con el exceso resultante en el subámbito 5.1 Galtzaraborda 11/13.

Con ocasión de la intervención en la parcela deberán ordenarse, al menos, 27 plazas de aparcamiento, previéndose la ejecución de, al menos, dichas 27 plazas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 27 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

- f) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes al desarrollo del subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística estimada en 2.760 m²(t) en sustitución de la previamente materializada (1.637 m²(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 1.123 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 90 m² ⁽¹¹⁾, a la que no cabe dar respuesta en la parcela. En consecuencia, las características y los condicionantes del subámbito no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales,

¹⁰ A la edificabilidad adicional autorizada de 2.700 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).

¹¹ A la edificabilidad adicional autorizada de 1.123 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).



produciéndose un déficit de 90 m² con este destino, por lo que procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico en su momento. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

Con ocasión de la intervención en la parcela deberán ordenarse, al menos, 12 plazas de aparcamiento, previéndose la ejecución de, al menos, dichas 12 plazas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 12 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

- g) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes al desarrollo del subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística estimada en 1.550 m²(t) en sustitución de la previamente materializada (698 m²(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 852 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 69 m² ⁽¹²⁾, a la que tan sólo se da respuesta con 39 m² que se ceden retranqueando la fachada a la calle. no cabe dar respuesta en la parcela. En consecuencia, las características y los condicionantes del subámbito no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales, produciéndose un déficit de 30 m² con este destino, por lo que procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico en su momento. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En la situación que concurre no resulta posible la habilitación de aparcamientos de coches por lo que el estándar de aplicación en materia de aparcamiento se cumplirá previendo plazas para el estacionamiento de bicicletas. Se establece una dotación mínima de 9 plazas de aparcamiento a resolver en la parcela residencial resultante que podrán destinarse en este caso exclusivamente a bicicletas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 9 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Dado que tampoco cabe su plantación en el subámbito, se procederá a hacerlo en el espacio libre al que da frente el edificio en su fachada sur.

¹² A la edificabilidad adicional autorizada de 852 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).



- h) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes al desarrollo de la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística estimada en 1.685 m²(t) en sustitución de la previamente materializada (1.030 m²(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 655 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 53 m² ⁽¹³⁾, a la que se da estrictamente respuesta con la cesión de suelo que resulta del retranqueo de la fachada a la calle. En consecuencia, las características y los condicionantes de la parcela hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales, no produciéndose déficit alguno al respecto.

En la situación que concurre no resulta posible la habilitación de aparcamientos de coches por lo que el estándar de aplicación en materia de aparcamiento se cumplirá previendo plazas para el estacionamiento de bicicletas. Se establece una dotación mínima de 7 plazas de aparcamiento a resolver en la parcela residencial resultante que podrán destinarse en este caso exclusivamente a bicicletas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 7 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Dado que tampoco cabe su plantación en la parcela, se procederá a hacerlo en el espacio libre al que da frente el edificio en su fachada sur.

- i) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes al desarrollo de la parcela a a.3/15.1 de Evaristo Bozas.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística de 4.050 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 324 m² ⁽¹⁴⁾, a la que no cabe dar respuesta en la parcela.

¹³ A la edificabilidad adicional autorizada de 655 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).

¹⁴ A la edificabilidad adicional autorizada de 4.050 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).



En consecuencia, las características y los condicionantes de la parcela no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales, produciéndose un déficit de 324 m² con este destino, por lo que procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico en su momento. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En la situación que concurre no resulta posible la habilitación de aparcamientos de coches por lo que el estándar de aplicación en materia de aparcamiento se cumplirá previendo plazas para el estacionamiento de bicicletas. Serán, al menos, 41 plazas de aparcamiento, de acuerdo con el estándar que resulta.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 41 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Dado que tampoco cabe su plantación en la propia parcela, se procederá a hacerlo en el espacio libre al que da frente el edificio.

- j) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes a las actuaciones en bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente residencial.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística residencial cuya concreción resultará de los proyectos correspondientes, respetando la envolvente máxima autorizada.

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requerirá una superficie con destino a dotaciones locales a la que no cabe dar respuesta en la parcela. En consecuencia, las características y los condicionantes de la parcela no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales, produciéndose un déficit que no cabe precisar en este momento por lo que se concretará y se procederá a su abono económicamente en su momento. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En la situación que concurre no resulta posible la habilitación de aparcamientos de coches por lo que el estándar de aplicación en materia de aparcamiento se cumplirá previendo plazas para el estacionamiento de bicicletas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación se deberá de implantar el mínimo de árboles que resulte y se procederá a hacerlo en el espacio libre al que la edificación da frente.



- k) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes a las actuaciones en parcelas con aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.

Se está según lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente destinado a usos industriales o productivos.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística cuya concreción resultará de los proyectos correspondientes, respetando la envolvente máxima autorizada.

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requerirá una superficie con destino a dotaciones locales a la que no cabe dar respuesta en la parcela.

En consecuencia, las características y los condicionantes de las parcelas no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales, produciéndose un déficit que no cabe precisar en este momento por lo que se concretará y se procederá a su abono económicamente en su momento. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En la situación que concurre no resulta posible la habilitación de aparcamientos de coches por lo que el estándar de aplicación en materia de aparcamiento se cumplirá previendo plazas para el estacionamiento de bicicletas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación de los correspondientes proyectos de edificación se deberá de implantar el mínimo de árboles que resulte en cada caso y se procederá a hacerlo en los espacios libres del ámbito.

- l) Cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes a la actuación en la parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.

Se está según lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano predominantemente destinado a usos industriales o productivos.

El Plan General ordena una ocupación de parcela adicional de 2.000 m². En atención a ello se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 40 m² ⁽¹⁵⁾, a la que no cabe dar respuesta en la parcela. En consecuencia, las características y los condicionantes que concurren no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a dotaciones locales, produciéndose un déficit de 40 m² con este destino, por lo que procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico en su momento. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

Con ocasión de la intervención en la parcela deberán ordenarse, al menos, 20 plazas de aparcamiento.

¹⁵ Al aumento de la ocupación de parcela de 2.000 m² le corresponde un estándar de 2%.



En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 20 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Se procederá a hacerlo en el suelo público inmediato a la parcela.

- m) Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el subámbito 21.1 Loidialde.

Se está según lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación de dotación predominantemente residencial de suelo urbano.

El Plan General ordena una nueva edificabilidad urbanística de 15.460 m²(t) en sustitución de la previamente materializada (3.618 m²(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 11.842 m²(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 948 m² ⁽¹⁶⁾, a la que se da respuesta con la cesión de una superficie de 600 m²(t) destinada a equipamiento público, de otra de 230 m² en el frente oeste al viario con destino a dotaciones locales y de otra más de 1.036 m² superpuesta a los garajes destinada a uso público.

Con ocasión de la intervención en el subámbito deberán ordenarse, al menos, 119 plazas de aparcamiento, previéndose su ejecución en los sótanos previstos.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, entre las obras complementarias de urbanización a ejecutar, se deberá de implantar un mínimo de 119 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Dado que, previsiblemente, no podrán tener cabida en el propio subámbito, podrán plantarse en el entorno próximo, incluido el parque de Arramendi inmediato.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto

- n) Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el subámbito 27.1 Hego Egiburu.

Se está según lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación integrada predominantemente destinada a usos industriales de suelo urbano.

¹⁶ A la edificabilidad adicional autorizada de 11.842 m²(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m²(t) por cada 25 m²(t).



En atención a la superficie del subámbito al que se extiende la actuación integrada (12.629 m²), a las características de la ordenación propuesta, y al aumento de la edificabilidad que resulta en el mismo, estimado en 5.157 m²(t), se requiere una superficie con destino a dotaciones locales con destino a espacios libres de 500 m² ⁽¹⁷⁾, que no se materializa en el subámbito.

En consecuencia, las características y los condicionantes del caso no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a la dotación de espacios libres produciéndose un déficit estimado en 500 m².

Procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En la situación que concurre corresponde al Plan General la previsión de la dotación de aparcamiento no previéndose la implantación en el subámbito de una dotación mínima de aparcamiento, planteándose, alternativamente, la ampliación y la reurbanización del viario. La dotación de aparcamiento adicional necesaria (52 plazas) se oferta en el subámbito inmediato de Ipar Egiburu.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de urbanización, se deberá de implantar un mínimo de 52 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Dado que, previsiblemente, no podrán tener cabida en el propio subámbito, podrán plantarse en el entorno inmediato.

- o) Cumplimiento de los estándares urbanísticos en el marco del desarrollo previsto en el subámbito 27.2 Ipar Egiburu.

Se está según lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 45/2025, por tratarse de una actuación integrada predominantemente destinada a usos industriales de suelo urbano.

En atención a la superficie del subámbito al que se extiende la actuación integrada (11.571 m²), a las características de la ordenación propuesta, y al aumento de la edificabilidad que resulta en el mismo, estimado en 8.144 m²(t), se requiere una superficie con destino a dotaciones locales con destino a espacios libres de 680 m² ⁽¹⁸⁾, que no se materializa en el subámbito.

¹⁷ A la superficie del subámbito corregida por el coeficiente 0,66 resultante de dividir el incremento de la edificabilidad entre la edificabilidad total, se le aplica un porcentaje de un 6% en esta situación.

¹⁸ A la superficie del subámbito corregida por el coeficiente 0,95 resultante de dividir el incremento de la edificabilidad entre la edificabilidad total, se le aplica un porcentaje de un 6% en esta situación.



En consecuencia, las características y los condicionantes del caso no hacen posible el cumplimiento del estándar correspondiente a la dotación de espacios libres produciéndose un déficit estimado en 660 m².

Procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

Se ordena en el ámbito una dotación de aparcamiento que responde al estándar de aplicación (82 plazas), así como al correspondiente al subámbito de Hego Egiburu (52 plazas). Se trata de un mínimo de 67 plazas para coches y las restantes, hasta 134, para bicicletas.

En cuanto a la vegetación, con ocasión de la tramitación del correspondiente proyecto de urbanización, se deberá de implantar un mínimo de 82 árboles. Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga. Se propone disponer éstos en el espacio destinado a aparcamiento público, complementándose, de resultar necesario, en el entorno inmediato.

Los defectos puntuales advertidos deberán monetizarse, destinándose las cantidades resultantes a la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico.

Como resultado de todo ello se cumplen los estándares de dotaciones locales precisos, si bien se produce un déficit de:

- Excesos : $428 + 260 + 918 = 1.606 \text{ m}^2$
- Defectos: $328 + 216 + 90 + 30 + 324 + 40 + 500 + 660 = 2.188 \text{ m}^2$

Resulta en consecuencia un déficit de 582 m².

Así, para responder a dicho déficit el Plan ordena en suelo urbano la ampliación de la parcela dotacional de las piscinas al aire libre de Esnabide en 1.067 m² y una nueva parcela de equipamiento público de 1.148 m² en Markola goia, en la que, además, se propone una edificabilidad física de 2.160 m²(t) sobre rasante cuya construcción se prevé realizar mediante los ingresos correspondientes al abono económico de los déficits advertidos.

Con ello se cubre holgadamente el déficit referido.

D.- Otras consideraciones.

En desarrollo del Plan General pueden darse, además, otras situaciones distintas de las ya consideradas o a considerar por el planeamiento pormenorizado, en las que se produzcan aumentos de la edificabilidad urbanística.



Se trata, entre otras, de las actuaciones que se puedan producir en parcelas a.2 de ensanche en las que, por dar frente a calles de más de 15 metros de ancho y por contar la edificación actual con un perfil inferior a planta baja y 5 altas, se autoriza su elevación. Se trata, también, de las actuaciones que se puedan producir en parcelas a.4 en las que el Plan autoriza el aumento de su edificabilidad en un 15%.

En estas situaciones, dado que se trata de determinaciones que ya se recogen en el Plan General vigente, no suponen un aumento de la edificabilidad ya prevista, por lo que no se requiere en consecuencia de nuevas dotaciones públicas en estas situaciones.

Se precisa por otra parte que, como se recoge en el Decreto 45/2025 y en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General, el uso de aparcamiento comprende el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.) en espacios descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y, de dominio público o privado. Se incluyen tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados. Las plazas de aparcamiento resultantes se destinarán a bicicletas (un 50%) y a vehículos de motor de cuatro o más ruedas (el 50% restante).

Finalmente, como se ha podido observar, el cumplimiento del estándar referido a la dotación de arbolado se cumplirá en cada ámbito, con la salvedad de aquellas situaciones en las que resulte imposible (actuaciones en calle Santa Clara y Egiburu, entre otras) en las que se procederá a ello en el entorno más próximo posible.

Para la plantación del arbolado se prioriza la utilización de especies autóctonas y/o de bajo consumo de agua y mantenimiento.

II.12.- Otros aspectos y perspectivas considerados en la propuesta.

El Plan cuenta con su estudio del impacto lingüístico y con su evaluación ambiental estratégica, habiéndose mantenido contacto directo con los técnicos municipales correspondientes en ambos casos durante el proceso.

Con fecha de 13 de mayo de 2022, los técnicos municipales han emitido un informe preceptivo en el que se señala que el nuevo Plan General puede llegar incluso a ser beneficioso para la perspectiva del euskera en el municipio de forma que, a tenor del mismo, y de acuerdo con la legislación de aplicación al respecto, no es necesario completar la evaluación del impacto lingüístico. En el documento 1.4 de la memoria del Plan General se reproduce el informe precitado.

Por otra parte, en el documento 1.5 de la memoria se desarrolla el estudio de evaluación ambiental al que nos remitimos aquí.

Asimismo, el Plan se integra en la planificación territorial prevista para su territorio y el entorno de este, como se justifica en el documento 1.2, e incorpora la perspectiva de género como se recoge expresamente en el documento 1.3 de la memoria.



Además, el documento incorpora un Catálogo con el objeto de proteger el patrimonio cultural y en particular arquitectónico del municipio, además del natural (documento 2.3 de las Normas Urbanísticas).

Finalmente, en el documento 3 del Plan, se formula una propuesta de programación y se justifica la viabilidad de cuanto se propone.

Por otra parte, en la elaboración del Plan se han considerado y se han integrado, asimismo, entre otros, las siguientes materias:

II.12.1.- El paisaje.

El Plan respeta las medidas de especial protección que ya se plantean en la planificación de Aiako Harria, marco en el que se ha integrado la consideración del paisaje, tanto correspondiente a los puntos culminantes del territorio (Aldura y Zaria) como al entorno de Añarbe.

Análogamente se incorporan las determinaciones del Plan Especial de Lau Haizeta que también incorporó esa perspectiva.

Complementariamente, el Plan General ordena un corredor ecológico que conecta ambos ámbitos cuyas condiciones de regulación favorecen la consolidación del paisaje en el medio rural.

Finalmente, en el medio urbano, la regulación de la implantación de los usos tiene por objeto la mejora de los cauces y sus márgenes, la dotación de nuevo arbolado y la protección del existente de interés, así como la recualificación ambiental y urbana, líneas de actuación que contribuyen a la mejora del paisaje también en este medio.

En todo caso, en relación con esta mirada, se estará de acuerdo con cuanto se propone en el EsAE de este Plan General.

II.12.2.- La edificación en el medio rural.

El Plan regula las condiciones de edificación y uso en el medio rural y, en particular, de la edificación relacionada con la explotación de dicho medio o con las dotaciones que este requiere o resultan oportunas en el mismo.

Por otra parte, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco el documento prohíbe en el suelo no urbanizable la implantación de nuevas edificaciones destinadas a viviendas autónomas, no vinculadas a explotaciones agropecuarias. Así, según lo dispuesto en el D.F. 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable, los Ayuntamientos deberán de solicitar al Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la concesión de la correspondiente licencia, un informe que valore la vinculación de cualquier construcción residencial proyectada a una explotación agropecuaria y la idoneidad de la edificación o construcción propuesta a la actividad que se vaya a desarrollar.



Se regulan así las condiciones de edificación y uso en el caserío preexistente, concretando en las Normas Urbanísticas Generales las normas oportunas para su consolidación, ampliación o nueva implantación, con destino a actividades agropecuarias u otras susceptibles de autorización en el medio rural, incluida la implantación de viviendas autónomas en el caserío preexistente para su puesta en valor.

II.12.3.- El ruido.

Las propuestas de ordenación urbanística de este Plan General se complementan con las asociadas a la expresa atención a la problemática existente en el municipio en materia de ruido, de acuerdo con el marco legal de aplicación, complementada con la determinación de las correspondientes y necesarias medidas de intervención en la materia con el fin de eliminar o minimizar dicha problemática.

Cabe indicar, en términos generales, que las propuestas urbanísticas planteadas, en particular las previstas en materia de movilidad, en relación con el sistema viario y el tráfico rodado motorizado, suponen una mejora considerable de la situación existente a ese respecto.

En relación con la materia, se ha elaborado un estudio de impacto acústico asociado a las propuestas del nuevo Plan General que se ha incorporado al estudio de evaluación ambiental estratégica del PGOU realizado (memoria 1.3 del PGOU).

Las medidas planteadas en materia acústica son, entre otras, las que se exponen a continuación y/o las que están relacionadas con ellas.

En concreto:

- * La delimitación de las distintas áreas acústicas del municipio, con la consiguiente identificación de los objetivos acústicos de aplicación en cada una de ellas, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (plano IV.4).
- * La consideración de los mapas ruido referentes que dispone el Ayuntamiento referidos al medio urbano del municipio, que permiten evaluar el grado de cumplimiento o incumplimiento de los objetivos acústicos asociados a cada área.

De hecho, esos mapas permiten constatar que se cumplen esos objetivos en gran parte del medio urbano del municipio.

- * La elaboración del Estudio de Impacto Acústico referente a los futuros nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General para los que se determina en él la correspondiente ordenación pormenorizada.

La identificación de las zonas objeto de futuros desarrollos en las que se incumplen los objetivos de calidad acústica y su identificación como Zonas de Protección Acústica Especial, complementadas en cada caso con la identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y la determinación del correspondiente plan zonal.



Como se ha ido adelantando, las propuestas específicas referentes a esas cuestiones son las expuestas en, por un lado, el plano "IV.4" del documento "4. Planos", y, por otro, el estudio acústico incorporado al EsAE de este PGOU. En este momento, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en los citados documentos.

II.12.4.- Los suelos potencialmente contaminados.

A partir del Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la CAPV realizado por el IHOBE en el año 1998, así como de la información actualizada de la base de datos del IHOBE, se identifican una serie de áreas o ámbitos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes de suelo a causa de la implantación por parte del hombre de diferentes usos en el tiempo.

De acuerdo a la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015, del País Vasco, se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y los Planes de actuación correspondiente, antes de proceder a ejecutar el cambio de uso y el cese de una actividad potencialmente contaminante en cualquiera de los emplazamientos mencionados anteriormente, donde habrá que realizar la correspondiente investigación exploratoria. Esta investigación será necesaria para llegar a declarar la calidad del suelo como contaminado, alterado o, en su caso, no alterado, de acuerdo con lo que establece la mencionada Ley, y actuar en el mismo de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Así mismo se plantea la necesidad de recuperación e integración ambiental de estas zonas en su entorno, después de la clausura de sus respectivas actividades.

En Errenteria se han inventariado diversos emplazamientos potencialmente contaminantes, que se relacionan en el EsAE y que se ilustran gráficamente en el plano IV.3.

En los suelos identificados por el inventario, el documento ya consolida las determinaciones del planeamiento general vigente en dichos ámbitos, ya prevé la transformación de algunos de ellos, actuaciones que, en cualquier caso, se someterán a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación en la materia. De forma singular, el documento prevé expresamente también la mejora ambiental de diversos ámbitos en el suelo no urbanizable (vertederos, rellenos...) identificando zonas objeto de mejora ambiental.

En los suelos con actividades potencialmente contaminantes resultará obligado el procedimiento de Declaración de la Calidad del Suelo previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras o cambio de calificación, en los supuestos considerados en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015. Estas parcelas deberán de estar incluidas dentro de un Inventario de Suelos donde se vayan a su vez registrando los sucesivos cambios y modificaciones.



Por otra parte, la regulación de esta cuestión es asimismo objeto de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General que identifican al respecto el condicionante superpuesto de la ordenación "CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados", estableciendo la regulación precisa.

A mayor abundamiento, en las Normas Urbanísticas Particulares se hace asimismo referencia a esta materia.

II.12.5.- La sostenibilidad energética.

En relación con la materia, se ha elaborado un estudio de sostenibilidad energética asociado a las propuestas del nuevo Plan General que se ha incorporado al estudio de evaluación ambiental estratégica del PGOU realizado (memoria 1.5 del PGOU).

II.12.6.- Las servidumbres aeronáuticas.

El municipio de Erreteria está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián.

Debido a ello, las previsiones del Plan General se han de adecuar (y, de hecho, se adecuan) a las previsiones reguladoras de las citadas Servidumbres Aeronáuticas, que determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u otro objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario.

En el Anejo 4 se hace referencia expresa a esta materia, a la vez que dichas servidumbres se ilustran gráficamente en el plano IV.8.

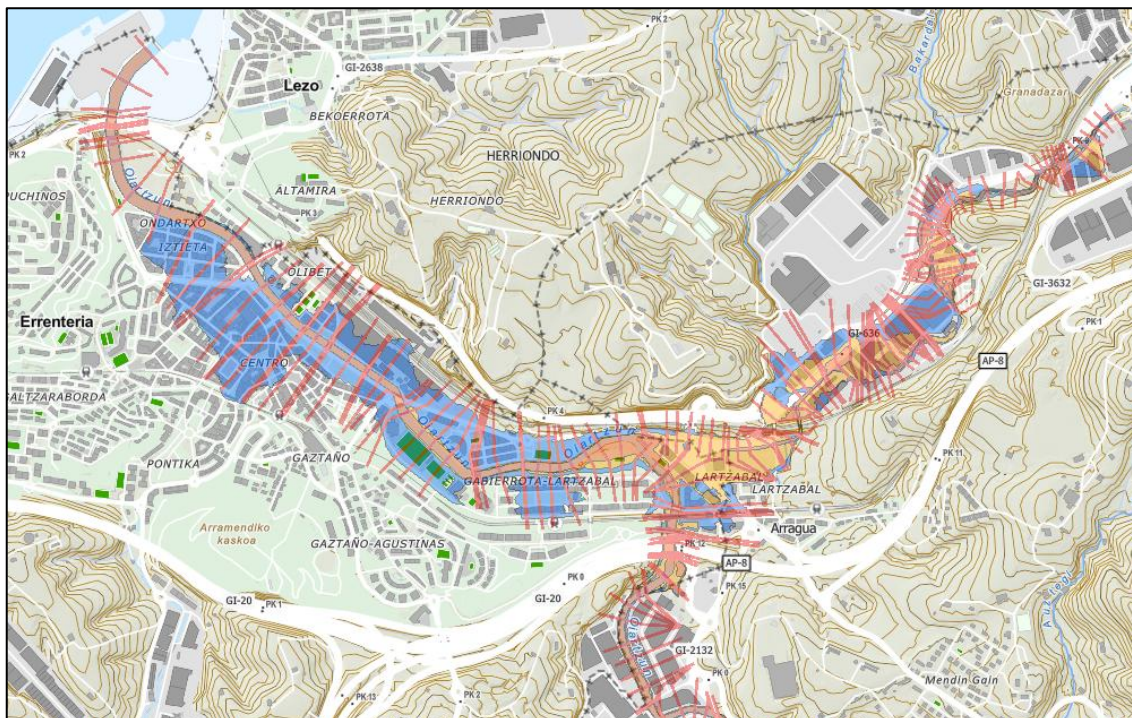
II.12.7.- El riesgo de inundabilidad ante la subida del nivel del mar

El Plan General ha considerado, asimismo, la problemática del riesgo de inundabilidad en el municipio.

Se ha utilizado para ello como punto de partida la información contenida en el Visor de Información Geográfica y el modelo facilitado por URA. Dicho modelo hidráulico, utilizado por URA, fue realizado por SENER en el año 2014, mediante el programa de cálculos hidráulicos HEC-RAS 4.1.

En el visor de URA se muestran las manchas de inundabilidad para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años que se ilustran gráficamente en el siguiente gráfico en el que se identifican complementariamente una serie de perfiles transversales, indicando las cotas de las láminas de agua para los diferentes periodos de retorno.





Como puede observarse en la imagen, la mancha con mayor extensión, correspondiente a la avenida de 500 años, afecta en Erretera, actualmente, a Izteta, Centro, Olibet y partes de Gabierrota-Lartzabal, tratándose en todos los casos de las zonas más cercanas al río Oiarzun, así como a asentamientos urbanos consolidados en los que el riesgo de inundación es conocido y es objeto de los correspondientes protocolos de actuación de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Emergencia Municipal vigente.

Procede sin embargo considerar aquí una cuestión adicional que se corresponde con el efecto que podría tener en la inundabilidad del municipio el aumento del nivel del mar derivado del reto frente al cambio climático.

Para ello, se parte de los estudios que se han realizado en materia de cambio climático y del actual modelo hidráulico del río Oiarzun realizado por URA.

Adicionalmente, en relación con la influencia de la marea, se ha considerado la sobreelevación provocada por la misma; de hecho, el nivel máximo que se identifica en la información de URA es la envolvente de dos escenarios: la combinación de una cota de pleamar extraordinaria con un caudal ordinario, y la combinación de un nivel medio de marea con un caudal extraordinario.

Así, en la actualidad, existen diferentes estudios que analizan los efectos del cambio climático en los ríos y la costa.



Son los siguientes:

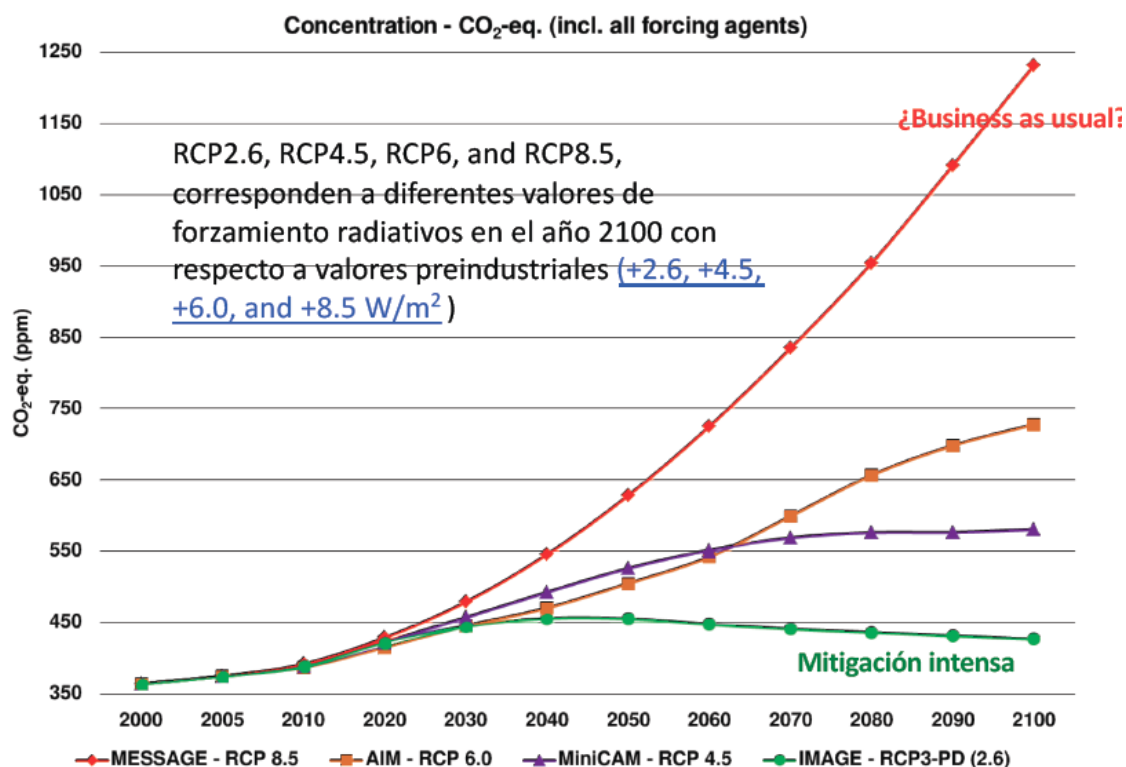
- Datos sobre cambio climático y sus efectos en el nivel del mar, aportados por Iñigo Losada, catedrático de la Universidad de Cantabria, y uno de los mayores expertos a nivel mundial en esta materia.
- Estudio de "Cambios en las condiciones de inundabilidad en Gipuzkoa por el cambio climático", redactado por Idom en noviembre de 2018, por encargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- "Estudio previos y diagnóstico para la revisión y adaptación del PTS de protección y ordenación del litoral de la CAPV al reto del cambio climático", actualmente en proceso de redacción por Salaberria Ingenieritza, por encargo del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- Estudio Kostegoki, impulsado con la colaboración de AZTI-Tecnalia y las diputaciones de Gipuzkoa y Bizkaia, que tiene como objetivo marcar las prioridades para adaptar el litoral de Euskadi al cambio climático.

Los estudios precitados barajan diferentes escenarios de emisiones de CO₂, con un horizonte temporal que es el año 2100.

Así, los cuatro escenarios que se manejan se denominan RCP (Representative Concentration Pathway), que representan unos escenarios de emisiones que se identifican como bajo (RCP 2.4), bajo-medio (RCP 4.5), medio-alto (RCP 6.0) y alto (RCP 8.5).

Cada uno de esos escenarios está asociado a una concentración de CO₂ en los próximos años que ilustra el gráfico siguiente:





Fuente: Universidad de Cantabria

Y estas emisiones de CO₂ tienen asociada una subida media de las temperaturas durante los próximos años que se refleja en la siguiente tabla:

Escenario	Corto plazo: 2031-2050		Fin de siglo: 2081-2100	
	Media (°C)	Rango probable (°C)	Media (°C)	Rango probable (°C)
RCP2.6	1.6	1.1-2.0	1.6	0.9-2.4
RCP4.5	1.7	1.3-2.2	2.5	1.7-3.3
RCP6.0	1.6	1.2-2.0	2.9	2.0-3.8
RCP8.5	2.0	1.5-2.4	4.3	3.2-5.4

Fuente: Universidad de Cantabria

Estos cambios de temperatura tienen unos efectos directos en el nivel del mar, periodos de retorno de los temporales, precipitaciones, etc...



Así, por un lado, actualmente existe un consenso en afirmar que se está produciendo un incremento del nivel del mar.

En la siguiente tabla se adjuntan los incrementos del mar previstos en los próximos años, así como las tasas de aumento del mismo (mm/año):

Escenario de emisiones	Trayectoria de concentración representativa (RCP)	INCREMENTO CON RESPECTO (1986-2005) (m) valor central y rango probable (5%-95%)			TASA DE AUMENTO (mm/año)
		(2046-2065)	(2081-2100)	2100	
Bajo	2.6	0.24 (0.17-0.32)	0.40 (0.28-0.54)	0.43 (0.29-0.59)	4 (2-6)
Medio bajo	4.5	0.26 (0.19-0.34)	0.49 (0.34-0.64)	0.55 (0.39-0.72)	7 (4-9)
Alto	8.5	0.32 (0.23-0.40)	0.71 (0.51-0.92)	0.84 (0.61-1.10)	15 (10-20)

Fuente: Universidad de Cantabria

Como se puede observar en la tabla, el incremento del nivel del mar en el peor escenario sería de 84 cm en el año 2100.

Por otra parte, otro efecto del cambio climático sería el aumento de la frecuencia de los temporales, pero en el caso de Erreterria, al encontrarse el municipio al abrigo del Puerto de Pasaia, sufriría estos efectos en menor medida.

Y, por otra parte, en el caso de las precipitaciones, existe un menor consenso. Por un lado, parece que las lluvias pueden ser menores, pero de mayor intensidad; por otro lado, al aumentar las temperaturas, aumenta la evapotranspiración, disminuyendo la escorrentía. En el estudio realizado por Idom se han analizado las cuencas del Deba, Urola, Oria, Urumea y Oiartzun, para diferentes periodos de retorno (10, 25 y 50 años) y los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5. En el caso del río Oiartzun que nos ocupa en Erreterria se han obtenido estos datos de variación de caudales:

Tabla 20 Variación porcentual de caudales en los escenarios de cambio climático RCP 4.5 y RCP 8.5 respecto al clima actual para los periodos de retorno de 10, 25 y 50 años. Cuenca río Oiartzun

PUNTO DE CONTROL	VARIACIÓN PORCENTUAL RESPECTO AL ESCENARIO DE CLIMA ACTUAL					
	ESCENARIO RCP 4.5			ESCENARIO RCP 8.5		
	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años
OIA-1 Altzibar ag/ar	-1,83%	-2,09%	-2,27%	1,77%	3,10%	3,97%
OIA-2 Altzibar	-3,41%	-3,66%	-3,83%	-0,67%	0,42%	1,11%
OIA-3 Altzibar ag/ab	-1,23%	-1,34%	-1,43%	2,81%	4,04%	4,81%
OIA-4 Oiartzun	-1,07%	-0,95%	-0,84%	3,36%	4,65%	5,52%
OIA-5 Oiartzun ag/ar	-0,91%	-0,93%	-0,94%	3,59%	4,86%	5,67%
OIA-6 Oiartzun	-1,91%	-2,68%	-3,14%	0,18%	0,15%	0,20%

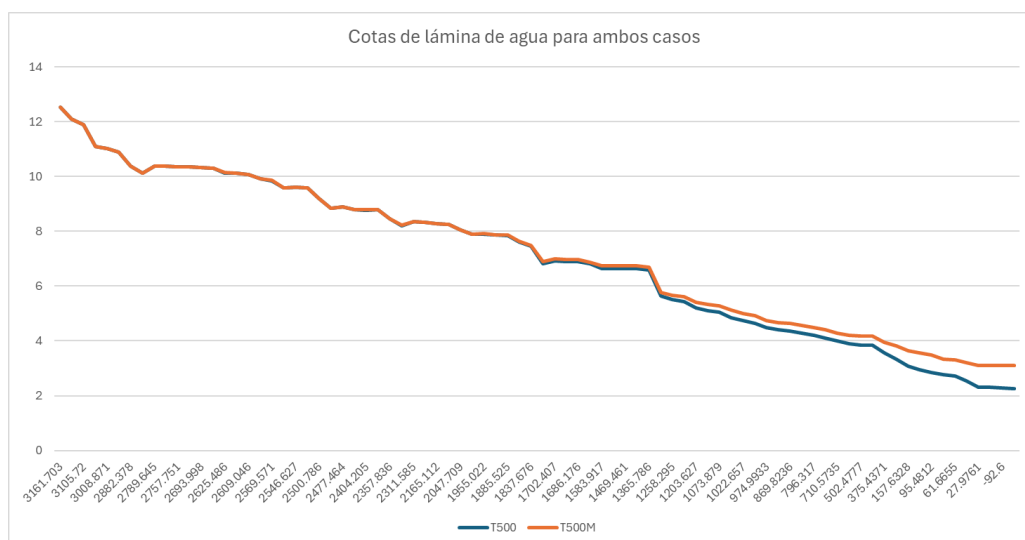


PUNTO DE CONTROL	VARIACIÓN PORCENTUAL RESPECTO AL ESCENARIO DE CLIMA ACTUAL					
	ESCENARIO RCP 4.5			ESCENARIO RCP 8.5		
	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años
OIA-7 Oiarztun	-0,63%	-0,53%	-0,42%	3,84%	4,99%	5,74%

Como se puede observar, en un escenario de emisiones medio-bajo habría una disminución de caudales, mientras que en el escenario pésimo el aumento sería de algo más del 5% para un periodo de retorno de 50 años. Por lo tanto, parece ser que el efecto del cambio climático en los caudales de avenida no va a ser excesivamente relevante. Finalmente, cabe indicarse al respecto que, dado que no existe un consenso entre los diferentes estudios realizados, UR Agentzia no tiene previsto, por el momento, realizar ninguna modificación en los caudales de avenida que utiliza en sus modelos.

En este marco general, se ha procedido a analizar el efecto de todo ello sobre el municipio de Erreterria.

En primer lugar, se advierte que no está previsto que los caudales de avenida sean mayores que los actuales, por lo que el único efecto a considerar en el cálculo de la inundabilidad sería la variación del nivel del mar, que es lo que se está realizando en el Estudio encargado por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco al respecto. Así, para estudiar los posibles efectos de la subida del nivel del mar en Erreterria, se ha modificado la condición de contorno de la desembocadura del río Oiarztun, aumentando el nivel de la cota de lámina de agua conocida en 0.84m. considerando el peor escenario advertido para el horizonte temporal del año 2100, y se han comparado los resultados del modelo vigente de URA con el que resulta en consecuencia. En el siguiente gráfico se puede ver las cotas de lámina de agua para ambos casos, siendo la línea naranja la modificada y la azul el modelo actual de URA.

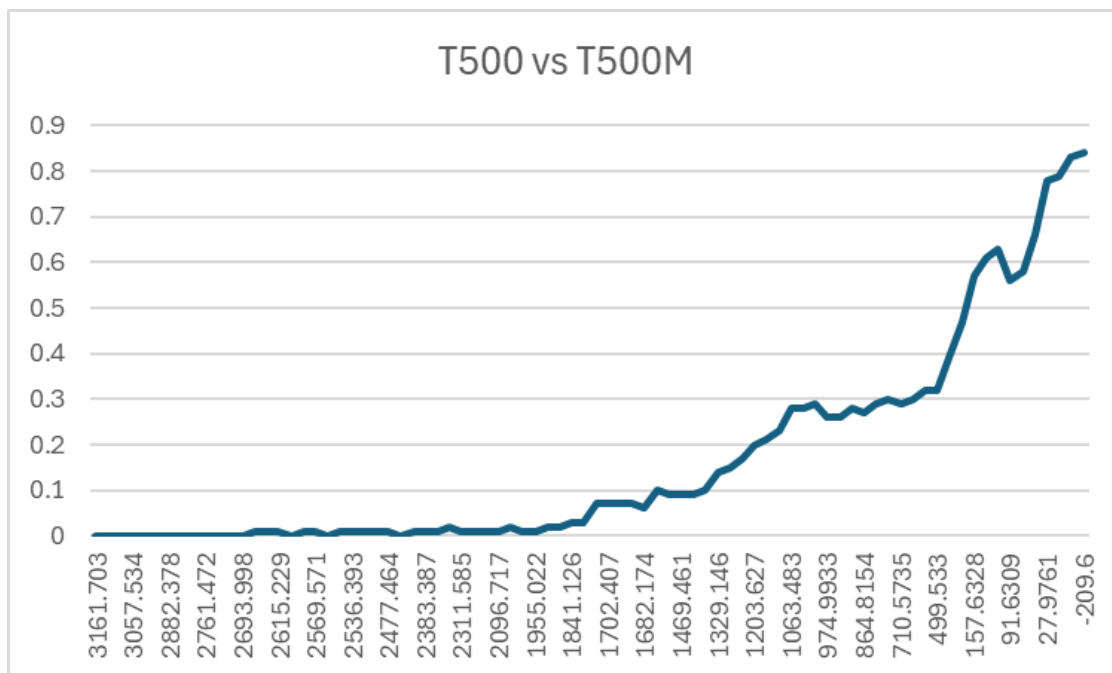


Comparativa de ambas láminas de agua para la temporalidad de 500 años de periodo de retorno.



Como se puede observar en el gráfico anterior, la diferencia disminuye a medida que se avanza aguas arriba.

En el siguiente gráfico se puede observar la diferencia entre el modelo modificado y el actual:



Sobrelevación inducida por el aumento del nivel del mar.

En este último gráfico precedente se puede ver como cuanto más arriba se suba en el río, menor es la influencia del aumento del nivel de mar.

Si analizamos dicha subida por ámbitos este sería el resumen:

Barrio	T 500		T 500M		Diferencia		
	Cota RS inicio	Cota RS Final	Cota RS inicio	Cota RS Final	Inicio	Final	Media
Iztietia	3.57	4	3.96	4.29	0.39	0.29	0.34
Centro	4.1	5.64	4.4	5.78	0.3	0.14	0.22
Olibet	4.1	4.84	4.4	5.12	0.3	0.28	0.29
Gabierrota - Lartzabal	6.58	8.89	6.68	8.9	0.1	0.01	0.05

Subida del nivel del río por ámbitos o barrios.



Analizando la tabla, se puede observar que los ámbitos o barrios más cercanos a la desembocadura del Oiartzun en la bahía son los que más van a sufrir el aumento del nivel del mar, siendo el más notable el aumento en Iztietia (alrededor de 34 cm). Sin embargo, a medida que se asciende hacia aguas arriba la afección va reduciéndose hasta que se disipa por completo.

Cabe advertir que los ámbitos o barrios referidos en la tabla ya se encuentran en la actualidad dentro de la mancha de inundación para el horizonte temporal de 500 años, por lo que se deberán tomar medidas de defensa ante el riesgo de inundación para evitar que la recurrencia de inundación de estos barrios vaya en aumento.

Cabe concluir en consecuencia que el aumento del nivel del mar afectaría al municipio de Erreterria, debido a la cercanía de la desembocadura del río Oiartzun en la bahía de Pasajes, cabiendo identificar que los ámbitos afectados son zonas que actualmente ya se califican como inundables y que verían incrementada la altura de la lámina de agua entre 5 y 34 cm, correspondiendo esta última mayor sobreelevación al barrio de Iztietia. A medida que se avanza aguas arriba cabe reiterar que el efecto de la subida del nivel del mar se mitiga hasta desaparecer.

En atención a las nuevas propuestas que se formulan en el Plan General no se advierten afecciones derivadas de los nuevos desarrollos e iniciativas propuestos, si bien corresponderá adoptar las medidas oportunas para minimizar el riesgo advertido que se corresponde, en todo caso, como ya se ha señalado, con el peor escenario posible advertido hasta la fecha.

En consecuencia, el Plan General no introduce, en el horizonte temporal para el que se formula, medidas singulares en relación con esta materia, sin perjuicio de cuanto resulte finalmente de los estudios en curso y de las determinaciones sectoriales que se formulen en consecuencia.

En todo caso, el Ayuntamiento estará vigilante ante esta situación, que se advierte oportunamente, al efecto de propiciar, en su caso, las medidas precisas, en particular en relación con la evacuación del alcantarillado y las escurrimientos correspondiente a las aguas pluviales y la minimización de la superficie del municipio afectada por el riesgo de inundación.

II.12.8.- Las determinaciones en materia de Costas

La integración de la bahía de Pasaia y de la ría del Oiartzun río en el dominio público marítimo-terrestre requiere la adecuación de este Plan General y sus propuestas a las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de costas (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014).

Esa adecuación responde, en concreto y entre otros, a los criterios que seguidamente se exponen y a las determinaciones que se recogen expresamente en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.



La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes a él (incluidas las zonas afectadas por las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar, así como la zona de influencia) se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014).

En concreto:

- * Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.

Con carácter general, esos terrenos no serán incluidos en ámbitos de gestión urbanística.

- * Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- * Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- * La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.

Las previsiones referentes a evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes son de aplicación en el conjunto del municipio afectado por la citada Ley.

En ese contexto, en los supuestos en los que se consolida y/o prevea planeamiento pormenorizado para la determinación de ese tipo de ordenación, corresponderá a dicho planeamiento la determinación de las medidas de intervención a ese respecto.

- * La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- * Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

En el supuesto de modificación o derogación de esas disposiciones se estará a lo que se determine en las nuevas que se formulen.



III.- CRITERIOS DE PROGRAMACION DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS.

La vigente legislación urbanística establece la necesidad de incorporar a los Planes Generales un Estudio de Viabilidad Económico-Financiero que contenga además la oportuna programación. Dicho documento se formula de forma independiente en este Plan General, respondiendo a dicho mandato y a la justificación de la viabilidad de la propuesta, y a él nos remitimos al respecto.

Por otra parte, la legislación vigente establece la necesidad de concretar una estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, como base tanto para la concreción de la ordenación como para la resolución de los conflictos, estableciendo a partir de ésta las prioridades fundamentales, así como las pautas para la programación de las actuaciones previstas por el Plan.

En consecuencia, es en las Normas Urbanísticas Generales, así como en cada una de las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados donde se plantean los plazos a los que se deben someter la gestión y ejecución de las propuestas.

Completarán la programación las determinaciones que, de acuerdo con aquellos plazos, se contengan en los planes de desarrollo de cada una de las actuaciones integradas identificadas y propuestas.

Independientemente de éstas, desde la Administración se abordará la ejecución de otras actuaciones propuestas por el Plan en materia de carreteras, calles, vías ciclistas, itinerarios peatonales, espacios libres, parques, movilidad, medio ambiente, mejora ambiental, mejora paisajística, salud, género, obras hidráulicas, accesibilidad universal, equipamientos, transporte, huertas de ocio, etc. de acuerdo con los presupuestos y pautas de inversión de cada órgano competente en cada caso, teniendo sin embargo en cuenta la estrategia del Plan General.

En este sentido, se destaca aquí que el Plan General incorpora con carácter estratégico el principio de la sostenibilidad, y busca las máximas sinergias posibles, pretendiendo suscitar la participación de los muy diversos agentes implicados en cada caso, atendiendo a sus respectivas competencias y objetivos en la realización de las acciones a llevar a cabo para la ejecución del Plan.

En cualquier caso, la Administración municipal podrá adaptar las pautas establecidas, sin alterar la estrategia del Plan basada en el cumplimiento de los criterios y objetivos generales planteados, con ocasión de la formulación del planeamiento pormenorizado de las actuaciones integradas, siempre que se resuelvan suficiente y adecuadamente en cada una de ellas todos los requisitos que posibiliten su integración en el medio.

Esta programación responde a la propia eficacia de las previsiones del Plan, así como a la concepción vigente del derecho de propiedad, estableciéndose en consecuencia en las Normas Urbanísticas los plazos correspondientes para la ejecución.

La propuesta del presente Plan General, sin perjuicio de su vigencia indefinida en tanto en cuanto no se modifique o revise, se formula para un horizonte temporal de quince años a contar desde su definitiva aprobación.



Es por ello por lo que ese horizonte puede corresponderse aproximadamente con el año 2040.

Así, en ese horizonte, el Ayuntamiento deberá proceder al impulso de las acciones que se proponen en el Plan General, procurando para ello las inversiones públicas y privadas precisas.

IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

1.- Introducción.

En diversas partes de este Plan, incluido este documento, se expone y/o justifica la adecuación de sus propuestas a legislación y el planeamiento territorial vigentes. Así:

- * En el documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente" se justifica la adecuación de este Plan a dichos estándares y planeamiento.
- * En el documento "1.5. Estudio Ambiental Estratégico" se justifica la adecuación de este Plan a las previsiones establecidas en las disposiciones, planes, etc. vigentes en la materia.
- * Algunos de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan conforman el marco de justificación del cumplimiento de las previsiones vigentes en las materias afectadas por ellos.

En ese contexto, en los siguientes apartados se reitera o complementa esa justificación y/o se extiende a otras cuestiones y disposiciones vigentes. Eso sí, no se trata de extender esa justificación al conjunto de las previsiones y disposiciones vigentes sino, tan sólo, a algunas de las más relevantes.

2.- Adecuación a la legislación urbanística vigente.

2.1.- Introducción.

De conformidad con lo establecido en esa disposición:

Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafección del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas:



- a) *Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.*
- b) *Considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.*
- c) *En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.*

En atención a lo expuesto, mediante este Plan se revisa el Plan General de 2004 y algunas de las afecciones derivadas de sus propuestas son las siguientes:

- * Este Plan General consolida, en términos generales, los parámetros de ordenación del Plan General de 2004.

Esa consolidación incluye a los desarrollos en curso en Esnabide, Altzate y Gamongoa, entre otros.

- * Los reajustes más significativos, comparativamente con las propuestas del Plan General de 2004, son los siguientes:

- Se redefine el sistema general de espacios libres y se completa el de equipamiento comunitario incorporando nuevas parcelas (Esnabide, Igantzi, Markola goia, etc.).
- Se redefinen los sistemas generales viario y ferroviario.
- Las nuevas condiciones de ordenación en suelo urbano de los ámbitos y subámbitos de Basanoaga, Esnabide 2, Caserío Alaberga, Galtzaraborda 11-13, Santa Clara 10, 12, 14, 20, 22 y 24, Gaztaño berri, Tomás López, Evaristo Bozas, Hego Arramendi, Loidialde, Egiburu y Egiluze, entre otros.
- Las nuevas condiciones de delimitación y ordenación en suelo urbanizable de los ámbitos de Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte.
- La desclasificación de suelos urbanizables de Urkiola y Palacio zaharra.
- Con carácter general, se reajusta la regulación de la sistematización y del régimen de usos en el área urbana.

- * Se reajusta la oferta residencial estableciéndola en la cifra de alrededor de 1.791 nuevas viviendas, de las que alrededor de 1.143 serán de protección pública, cuantía ajustada a los estándares de aplicación en la materia.

En ese contexto, en los siguientes apartados se justifica la adecuación de este Plan y sus propuestas a los citados objetivos y reglas del art. "105.1" de la Ley 2/2006.

En todo caso, a los efectos de la correcta exposición y comprensión de esa justificación resulta conveniente recordar que el modelo de desarrollo urbano previsto en este Plan responde, entre otros, a los distintos criterios que se exponen a continuación.



En primer lugar, la respuesta a las demandas y necesidades urbanas (vivienda, actividades económicas, equipamientos...) en el medio urbano actual, sin ampliar la huella urbana, con lo que se atiende a los objetivos urbanos de forma sostenible.

En segundo lugar, la determinación de las medidas de regeneración y renovación urbana de las zonas y entornos del medio urbano que lo requieren con el doble fin de, por un lado, dotarles de la debida calidad urbana (y complementariamente al conjunto de ese medio) y, por otro y en la medida en que sean adecuados para ello, dar respuesta en ellos a las citadas demandas urbanas.

En tercer lugar, los nuevos desarrollos urbanísticos y, más en concreto, las propuestas de regeneración urbana que tienen por objeto distintas partes del medio urbano actual, a la manera de intervenciones de cirugía planteadas para sanearlo y regenerarlo inciden en zonas y entornos de distintos tipos de características y condiciones (emplazamiento, dimensión...): Basanoaga, Esnabide 2, Galtzaraborda 11-13, Igantzi, Santa Clara 10-12-14, Santa Clara 20-22, Santa Clara 24, Tomás López, Egiburu, Egiluze, etc.

En cuarto lugar, esos desarrollos se complementan con las dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...) que requiere la ordenación de un medio urbano de calidad.

En quinto lugar, la implantación y localización de esas propuestas persigue la ordenación de un medio urbano complejo en el que se mezclan los desarrollos residenciales, las actividades económicas, los espacios libres y equipamientos, etc. con el fin de generar un entorno urbano vivo, dinámico y seguro que cuente con servicios de proximidad y de respuesta a las demandas de la ciudadanía.

En sexto lugar, la propuesta incorpora el objetivo de procurar una movilidad sostenible a la que responde el modelo elegido e incorpora la propuesta de ordenación de los "auzo bihotzak", así como de los itinerarios que los ponen en relación.

Además, se plantean sendos nuevos desarrollos en Larretxi y Perutxene-Sagasti, reajustando y propiciando la viabilidad de las propuestas ya planteadas en estos ámbitos en el vigente Plan General de 2004 que, hasta la fecha, no se han ejecutado.

La propuesta plantea también la redelimitación y la reordenación de los asentamientos situados en los entornos de Zamalbide y Tolare buscando propiciar, a la vez, soluciones acotadas y viables; que propicien la recualificación urbana y ambiental de esos lugares; que resuelvan debidamente los servicios necesarios, en particular de saneamiento; que mejoren las condiciones de movilidad y accesibilidad; y que den respuesta al hábitat en ese entorno rural.

2.2.- Justificación del mantenimiento de la calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.

La propuesta que se formula responde cuantitativamente a la mínima requerida por la legislación vigente, a la vez que garantiza la calidad del sistema general de espacios libres urbanos, así como su equilibrada respuesta a todo el municipio.



Asimismo, cabe destacar el destino a ese fin de terrenos material y urbanísticamente adecuados para ello, y el hecho de que se dispongan procurando su interconexión a través de la trama urbana mediante la red de los "auzo bihotzak" y los itinerarios que los unen.

Además, esos espacios libres urbanos se complementan con las cuatro áreas recreativas que se ordenan en el suelo no urbanizable.

Por otra parte, el Plan General consolida la red de equipamientos ordenada por el Plan General de 2004 y la completa y diversifica en cuanto a su localización con la previsión de nuevas parcelas con este destino en los ámbitos objeto de nuevo desarrollo.

De esa manera, esos sistemas de espacios libres y de equipamiento pasan a ser un elemento de singular protagonismo en la ordenación y organización territorial del municipio, acorde con los objetivos de sostenibilidad y de lucha contra el cambio climático asumidos por este Plan e integrados en sus propuestas.

Por otra parte, los nuevos desarrollos residenciales planteados (un total aproximado de 1.791 nuevas viviendas) dan respuesta a las demandas detectadas en esa materia, así como a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de vivienda protegida.

Las propuestas relacionadas con las cuestiones anteriores, así como con otras (actividades económicas, movilidad, suelo no urbanizable...), se plantean y complementan con las referentes a la regeneración y recualificación urbana del medio urbano del municipio, dando continuidad a las previstas a ese respecto en el Plan General de 2004. Así, esas propuestas inciden en el medio urbano actual y se localizan bien en entornos degradados de ese medio (necesitados de recualificación), bien en puntos que justifican la optimización de su utilización. Además, se extienden a la malla urbana actual conformando un mosaico de actuaciones de cirugía urbana que persiguen su progresivo y continuado saneamiento y regeneración, sin perjuicio de otros que no se hacen explícitos, pero que la regulación propuesta busca propiciar.

2.3.- Justificación de la mejor ordenación posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

Las propuestas de este Plan incluyen y/o se complementan con las necesarias para dar respuesta a los estándares establecidos en la legislación urbanística vigente. Son, entre otros, en concreto, los que se exponen a continuación:

A.- El estándar de espacios libres generales.

Cuantitativamente responde ampliamente al mandato legal. Es superior al doble del mínimo establecido, como se justifica en el apartado II.10.5 de esta memoria.

Cualitativamente ofrece espacios de calidad, extendidos al conjunto del medio urbano y, de esa manera, a la población de toda el área urbana.



A mayor abundamiento, se propone la ordenación de cuatro áreas recreativas en el suelo no urbanizable cuya gestión e incorporación completa al patrimonio público se incluye como una de las acciones a acometer en el horizonte temporal de la ejecución del Plan General.

B.- El estándar de viviendas de protección pública.

El nuevo Plan General cumple el estándar establecido, tal y como oportunamente se ha justificado en esta Memoria.

A mayor abundamiento, se adjunta el anejo 5 correspondiente al informe- liquidación de las VPP correspondientes al planeamiento anterior.

C.- El estándar de alojamientos dotacionales.

Como se establece en el artículo 5 del Decreto 45/2025:

En la ordenación estructural de municipios de población igual o superior a veinte mil habitantes se determinarán las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de un estándar de, como mínimo, 1,5 metros cuadrados de suelo y, como máximo, 2,5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística residencial respecto de la previamente materializada o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

En consecuencia, se ordenan en el Plan General sendas parcelas (parcela c.1/2.2 de 2.786 m² y parcela c.1/5.1 de 1.444 m²) que dan respuesta a ello, tal y como se recoge en el apartado II.10.7 de esta memoria.

Supone 4.230 m²(s) con ese destino.

Complementariamente, el Ayuntamiento dispondrá, adicionalmente, las parcelas dotacionales para este destino si así se considere oportuno para dar respuesta, en la línea indicada por este Plan, a la problemática advertida en materia de alojamiento, a la que responde esta modalidad de tipología de equipamiento público.

D.- El estándar general de espacios libres (S.G.).

El nuevo Plan General cumple holgadamente el estándar establecido, tal y como oportunamente se ha justificado en esta Memoria.

E.- Los estándares de las dotaciones locales (espacios libres, otras dotaciones, vegetación y aparcamiento).

El nuevo Plan General cumple el estándar establecido, tal y como oportunamente se ha justificado en esta Memoria.



Eso sí, también debe destacarse que la ordenación e implantación de esas dotaciones está estrechamente relacionada con las mencionadas propuestas de regeneración y recualificación urbana de distintas partes del medio urbano del municipio. Debido a ello, la ordenación de esas dotaciones contribuye activa y positivamente a dicha regeneración.

F.- Adecuación de este PGOU y sus propuestas a las previsiones de la Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la CAPV.

- Disposiciones legales vigentes y previsiones establecidas en ellas.

La Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la CAPV es el marco legal de referencia en la materia y que en este PGOU ha de ser objeto de la correspondiente consideración. De su contenido merecen ser destacados los dos tipos de previsiones siguientes:

a) Las de carácter material incluidas en su artículo 6. Expuestas de manera sintetizada, algunas de las previsiones más relevantes son las siguientes:

- * Para el cumplimiento de los fines de la Ley, los planes municipales han de *contemplar, en función de la disponibilidad de suelo existente, reservas para equipamientos privados colectivos de carácter religioso, de acuerdo con las necesidades que hayan sido detectadas.*
En el cumplimiento del objetivo y la obligación anterior, el Ayuntamiento ha de actuar con criterios que no produzcan una *discriminación directa o indirecta, o una restricción arbitraria, en el ejercicio del derecho fundamental de libertad religiosa y de culto, en especial a la hora de decidir o asignar reservas para equipamientos colectivos privados de carácter religioso, de acuerdo con las necesidades detectadas* en el municipio.
- * El Ayuntamiento ejercerá sus facultades urbanísticas de determinación de reservas para equipamientos colectivos privados de carácter religioso de conformidad con los siguientes criterios:
 - Adecuación a las necesidades detectadas en el municipio.
 - Salvaguarda del interés general de la comunidad y promoción de la convivencia y la cohesión social mediante la adopción de decisiones y medidas respetuosas con el ejercicio de la libertad religiosa y de culto de las diferentes comunidades religiosas, y con la dignidad y los derechos de todas las personas.
- * En el *procedimiento de determinación y asignación de suelo destinado a usos religiosos se aplicará la legislación urbanística autonómica vigente, así como la normativa foral respectiva y las disposiciones reglamentarias y ordenanzas municipales que las desarrollen.*
- * En los procesos de *planeamiento urbanístico municipal, las iglesias, las confesiones y las comunidades religiosas que tengan acreditada su personalidad jurídica participarán en el procedimiento de determinación y asignación de los espacios reservados a lugares de culto y equipamientos religiosos, en los supuestos y en los términos establecidos en la legislación urbanística.*



- b) Las de carácter formal, establecidas en Disposición Transitoria Primera.
De conformidad con lo establecido en su apartado 1, las exigencias establecidas en el artículo 6 *son aplicables a los planes generales de ordenación urbana que, estando en tramitación o en proceso de revisión en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, aún no hayan sido objeto de aprobación definitiva.*
- Justificación de la adecuación del PGOU a las citadas disposiciones y previsiones legales.

Dicha adecuación responde, entre otras, a las pautas siguientes:

- a) Este PGOU estaba en proceso de tramitación en el momento de la entrada en vigor de la Ley 8/2023.
En concreto, el 12 de abril de 2022 el Ayuntamiento ratificó los criterios y objetivos para la redacción del PGOU.
Debido a ello, se adecua a las previsiones del artículo 6 de la Ley en los términos que se exponen y justifican en los siguientes apartados.
- b) Los datos expuestos en el siguiente cuadro son una aproximación a la situación actual en lo referente a la población de Erreterria y a su origen o procedencia y mediante ella a las posibles comunidades religiosas presentes en el municipio.

LA POBLACIÓN DE ERRETERIA Y SU ORIGEN O PROCEDENCIA.

PAIS / ENTORNO DE ORIGEN	AÑO 2015		AÑO 2023	
	Cantidad – N°	%	Cantidad – N°	%
España	37.500	94,19%	36.106	91,03%
Europa del Este	346	0,87%	500	1,26%
Resto de Europa	232	0,58%	219	0,55%
Países del Magreb	594	1,49%	661	1,67%
Resto de África	190	0,48%	240	0,60%
América del Sur	438	1,10%	765	1,93%
Resto de América	354	0,89%	980	2,47%
Asia y Oceanía	159	0,40%	194	0,49%
TOTAL	39.813	100,00%	39.665	100,00%

Fuente: EUSTAT.

- c) Complementariamente y a modo de aproximación a la situación actual, el análisis realizado da pie a destacar las cuestiones siguientes:

- * Es de destacar la presencia en el municipio de la religión católica y de los colectivos que la profesan. Razones generales relacionadas con la ubicación de Erreterria en el Sur de Europa y de carácter cultural, etc. lo justifican.

La presencia en el municipio de la iglesia de la Asunción (siglo XVI) es una muestra de ello, a la que se añade la existencia de las parroquias de Nuestra Señora de Fátima, San Juan Bosco en Capuchinos, del espíritu Santo y Pontika, así como de las iglesias de San José Obrero, Alaberga, Beraun, San Agustín y Zamalbide.



Cuenta también con las ermitas de la Madalena y Zamalbide, y con un cementerio, ampliado, que acoge a muy diversas comunidades.

- * En Erreteria la iglesia cristiana evangélica bautista cuenta con dos sedes, una en Galtzaraborda y la otra en Iztieta.
 - * Los Testidos de Jehová cuentan con sede en Agustinas.
 - * En la calle Oiartzun, en Iztieta, se localiza la mezquita Al Mohsenin. Además, los colectivos religiosos de religión islámica cuentan con un Centro Cultural Islámico sito en la calle Juan de Olazabal..
 - * No se detecta la presencia de necesidades o demandas vinculadas a otros colectivos religiosos.
- d) Las propuestas de este PGOU relacionadas con la autorización de equipamientos responden, entre otras, a las premisas generales y específicas siguientes:
- * Su régimen urbanístico general se adecua a las previsiones generales siguientes:
 - Los equipamientos son una de las concretas modalidades de uso reguladas y diferenciadas en el PGOU (uso 3). A su vez, dentro de ellos se diferencian 9 situaciones o submodalidades, siendo una de ellas la correspondiente al uso religioso (situación 4).
 - Pueden ser tanto públicos como privados.
 - Se autoriza su implantación en:
 - . Zonas globales (C. Equipamiento Comunitario) y parcelas pormenorizadas (c. Equipamiento Comunitario) en las que los equipamientos son los usos característicos o predominantes.
 - . Otro tipo de zonas globales y parcelas pormenorizadas (destinadas de manera característica o predominantes a usos residenciales, de actividades económicas...) en las condiciones determinadas en el propio PGOU o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - En esas zonas globales y parcelas pormenorizadas se autoriza la implantación de equipamientos con carácter general, sin que de manera precisa y oficial se determine la situación o submodalidad concreta de equipamiento que se autoriza en cada caso.
 - * En ese contexto, se autoriza la implantación, en concreto, de usos religiosos en las siguientes tipologías de parcelas pormenorizadas, entre otras:
 - "a. Parcelas residenciales", normalmente en planta baja y primera planta alta.
 - "b.2. Parcelas de uso terciario".
 - "c. Equipamiento comunitario".



e) Las previsiones anteriores y, en concreto, las relacionadas con la autorización de usos religiosos son:

- * Son acordes con las previsiones de la legislación urbanística vigente (Ley 2/2006, etc.) y los condicionantes y demandas del municipio.

Esas previsiones y condicionantes no aconsejan la determinación, en el propio POGU, de previsiones más precisas que vinculen el destino de parcelas y/o locales específicos a situaciones o submodalidades concretas de equipamientos (religiosos u otros). Hacerlo de esa manera rigidizaría de manera excesiva e injustificada el Plan.

- * Flexibles, permisivas y abiertas en la medida en que posibilitan:

- La consolidación de los equipamientos religiosos existentes en el municipio, cualquiera que sea la religión a la que estén vinculadas.
- La implantación de nuevos lugares o centros religiosos en cualesquiera de las numerosas parcelas pormenorizadas y locales de edificaciones en las que se autorizan los equipamientos.
- La implantación de dichos lugares o centros sin discriminación o restricción directa o indirecta alguna a favor y/o en contra de determinadas creencias religiosas.

- * Respetuosas con el derecho de libertad religiosa y de culto

f) Además y en esa misma línea, se prevé que el nuevo cementerio puede dar respuesta a las demandas vinculadas a las diversas religiones presentes en el municipio.

2.4.- Justificación de que la zonificación adoptada ha contemplado lo dispuesto en el artículo 21.2 de la Ley 7/21, de cambio climático y transición energética, en relación con las zonas de sensibilidad y exclusión de la implantación de nuevas instalaciones de producción energética a partir de fuentes de energía renovable para evitar impactos sobre la biodiversidad y otros valores naturales.

Se estará al respecto de acuerdo con la planificación supramunicipal vigente en el municipio, en particular la referida al territorio de Aiako Harria.

No se considera preciso que el Plan General adopte medida complementaria alguna al respecto para el término municipal.



V.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.

V.1. Clasificación del suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Superficie (m ²)	% en T.M.
SUELO URBANO	3.559.389	11,11
SUELO URBANIZABLE	676.141	2,11
SUELO NO URBANIZABLE	27.803.974	86,78
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	32.039.504	100,00

Notas:

En el planeamiento vigente la suma del suelo urbano y urbanizable es sensiblemente superior la que resulta del nuevo PGOU.

Sin perjuicio de pequeños reajustes, la diferencia estriba en la descalificación de los ámbitos de Urkiola y Palacio zaharra y en el reajuste de los límites de Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbide y Tolare- Intzinarte.

No se propone en consecuencia la artificialización de nuevos suelos, sino que se aumenta la superficie calificada como suelo no urbanizable.



V.2. Zonificación Global del suelo no urbanizable (SNU).

	Zonas Globales en SNU	Superficie (m ²)
G.1.1	Especial Protección Aiako Harria	17.495.628
G.1.2	Especial Protección Areas Forestales para biodiversidad	1.093.794
G.2	Mejora Ambiental	113.784
G.3.1	Agroganadera y campiña Alto Valor Estratégico	609.292
G.3.2	Agroganadera y campiña Paisaje Rural de transición	3.707.246
G.4	Monte. Forestal	3.791.417
G.5	Protección de aguas superficiales	1.665.770
E.1	Red viaria	521.078
E.2	Red ferroviaria	4.381

Nota:

La suma total es superior a la superficie del suelo no urbanizable dado que:

- Se superponen diversas zonas, por ejemplo: cauces, viario, ferroviario, etc. con otras.
- Algunos trazados son soterrados y se identifican sobre y bajo rasante.



V.3. Identificación de ámbitos urbanísticos y áreas recreativas.

V.3.1. En suelo urbano y urbanizable

ÁMBITO URBANÍSTICO	Superficie (m ²)	% en T.M.
A.U. 1 PUERTO	189.047	0,59
A.U. 2 CAPUCHINOS	322.564	1,01
A.U. 3 VERSALLES	27.035	0,08
A.U. 4 ALABERGA	101.011	0,32
A.U. 5 GALTZARABORDA	217.613	0,68
A.U. 6 BERAUN	239.696	0,75
A.U. 7 PONTIKA	76.518	0,24
A.U. 8 GAZTAÑO	243.043	0,76
A.U. 9 CENTRO	256.276	0,80
A.U. 10 CASCO HISTÓRICO	33.294	0,10
A.U. 11 IZTIETA	87.063	0,27
A.U. 12 ALTZATE	52.728	0,16
A.U. 13 OLIBET	39.044	0,12
A.U. 14 PAPRESA S.A.	107.047	0,33
A.U. 15 GABIERROTA	64.765	0,20
A.U. 16 FANDERÍA	159.269	0,50
A.U. 17 AGUSTINAS	242.009	0,76
A.U. 18 LARTZABAL	85.642	0,27
A.U. 19 GAMONGOA	270.813	0,85
A.U. 20 TXIRRITA-MALEO	177.480	0,55
A.U. 21 MASTI-LOIDI	196.065	0,61
A.U. 22 LARRETXIPI	160.690	0,50
A.U. 23 HIJAS DE LA CRUZ	11.169	0,03
A.U. 24 PERUTXENE-SAGASTI	206.762	0,65
A.U. 25 ARANGUREN	36.293	0,11
A.U. 26 ZENTOLEN KANPOSANTUA	20.394	0,06
A.U. 27 EGIBURU	32.873	0,10
A.U. 28 EGIBURUBERRI	226.071	0,71
A.U. 29 EGILUZE	59.565	0,19
A.U.30 AÑABITARTE	257.495	0,77
A.U. 31 ZAMALBIDE	8.320	0,03
A.U. 32 ZAMALBIDEBERRI	9.232	0,03
A.U. 33 TOLARE-INTZINARTE	28.644	0,09
TOTAL ÁMBITOS	4.235.530	13,22



V.3.2. Áreas recreativas en suelo no urbanizable

ÁMBITO	Superficie (m ²) en el tº municipal	% en T.M.
NU 01 LISTORRETA	96.943	0,30
NU 02 SAN MARCOS	89.982	0,28
NU 03 ZUÑALORRETA	67.901	0,21
NU 04 TXORITOKIETA	240.871	0,75
TOTAL	495.697	1,54

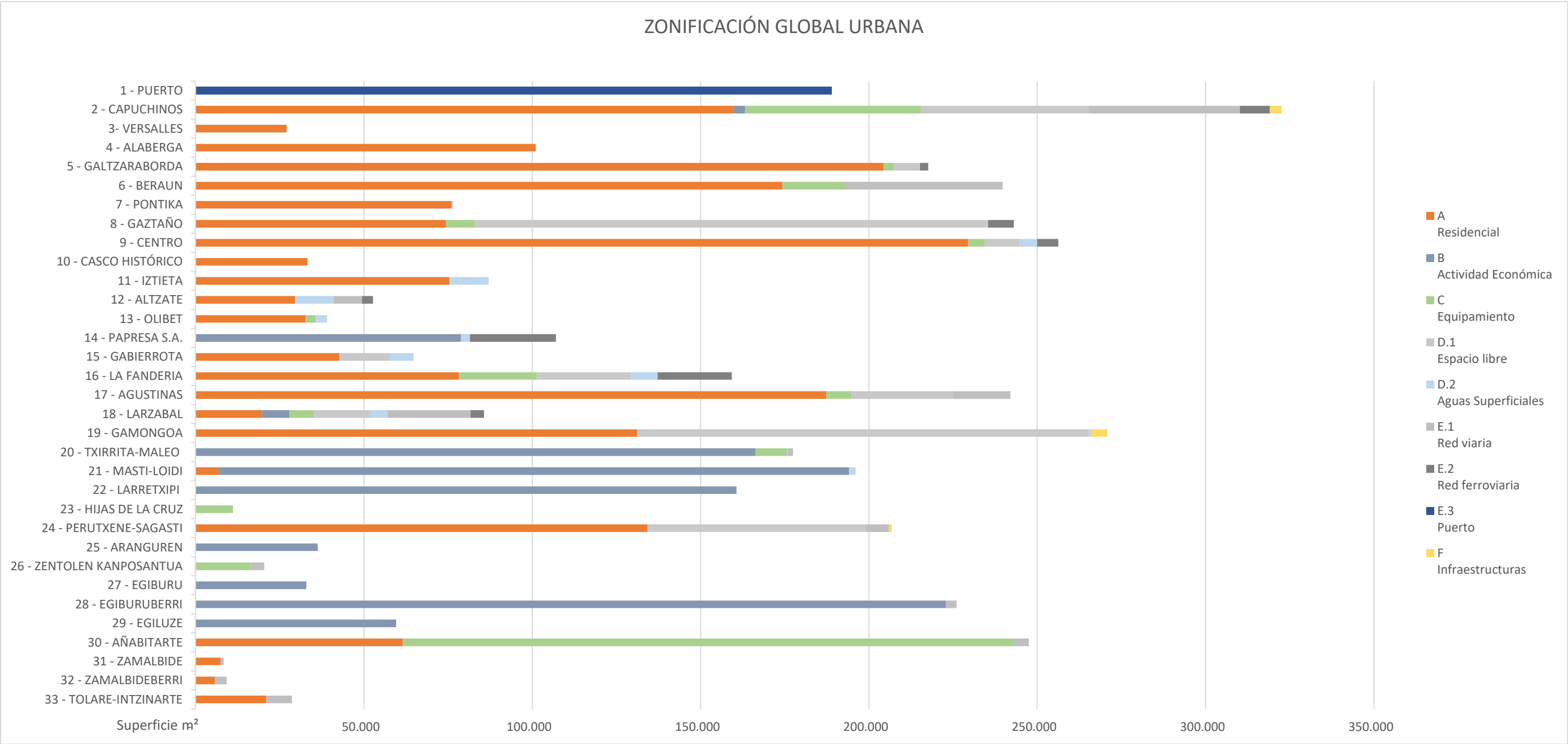
V.4. Zonificación Global en el área urbana (suelo urbano y urbanizable).

Se ilustra en el cuadro y en el gráfico siguientes.



P.G.O.U. DE ERRETERIA
Doc. "1. MEMORIA"
"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN"
Diciembre 2025

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m²)	A Residencial	B Actividad Económica	C Equipamiento	D.1 Espacio libre	D.2 Aguas Superficiales	E.1 Red viaria	E.2 Red ferroviaria	E.3 Puerto	F Infraestructuras	TOTAL EN ÁMBITO
1 - PUERTO	189.047								189.047		189.047
2 - CAPUCHINOS	322.564	159.760	3.435	52.310	49.885		44.777	8.911		3.486	322.564
3- VERSALLES	27.035	27.035									27.035
4 - ALABERGA	101.011	101.011									101.011
5 - GALTZARABORDA	217.613	204.333		3.129	7.736			2.415			217.613
6 - BERAUN	239.696	174.333		18.859			46.504				239.696
7 - PONTIKA	76.518	76.010				508					76.518
8 - GAZTAÑO	243.043	74.389		8.433	152.258	309		7.654			243.043
9 - CENTRO	256.276	229.506		4.946	10.239	5.281		6.304			256.276
10 - CASCO HISTÓRICO	33.294	33.212						82			33.294
11 - IZTIETA	87.063	75.306		318		11.439					87.063
12 - ALTZATE	52.728	29.529				11.437	8.436	3.326			52.728
13 - OLIBET	39.044	32.663		3.047		3.334					39.044
14 - PAPRESA S.A.	107.047		78.845			2.653		25.549			107.047
15 - GABIERROTA	64.765	42.684			15.068	7.013					64.765
16 - LA FANDERIA	159.269	78.239		23.209	27.930	7.842		22.049			159.269
17 - AGUSTINAS	242.009	187.304		7.446	30.116		17.143				242.009
18 - LARZABAL	85.642	19.803	8.142	7.150	16.884	5.050	24.634	3.979			85.642
19 - GAMONGOA	270.813	131.184			133.998	729				4.902	270.813
20 - TXIRRITA-MALEO	177.480		166.300	9.307		201	1.672				177.480
21 - MASTI-LOIDI	196.065	6.888	187.233			1.944					196.065
22 - LARRETXIPI	160.690		160.690								160.690
23 - HIJAS DE LA CRUZ	11.169			11.169							11.169
24 - PERUTXENE-SAGASTI	206.762	134.206			64.897		6.855			804	206.762
25 - ARANGUREN	36.293		36.293								36.293
26 - ZENTOLEN KANPOSANTUA	20.394			16.467			3.927				20.394
27 - EGIBURU	32.873		32.873								32.873
28 - EGIBURUBERRI	226.071		222.818				3.253				226.071
29 - EGILUZE	59.565		59.565								59.565
30 - AÑABITARTE	247.495	61.580		181.539			4.376				247.495
31 - ZAMALBIDE	8.320	7.445					875				8.320
32 - ZAMALBIDEBERRI	9.232	5.790					3.442				9.232
33 - TOLARE-INTZINARTE	28.644	21.010					7.634				28.644
TOTAL ZONA	4.235.530	1.913.220	956.194	347.329	509.011	57.740	173.528	80.269	189.047	9.192	4.235.530
% del Total de Areas		45,17%	22,58%	8,20%	12,02%	1,36%	4,10%	1,90%	4,46%	0,22%	100,00%



V.5. Sistema General de Espacios Libres (S.G.).

V.5.1. Relación:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – SUPERFICIES (m ²)	
Capuchinos: parque de José Manuel Zamarreño	49.885
Galtzaraborda: nueva plaza al oeste del polideportivo	7.736
Gaztaño: Arramendi	152.258
Centro: Alameda Gamón	10.239
Gabierrota: Parque	15.068
Fandería: Parque de La Paz	27.930
Agustinas: Parque de Markola	30.116
Lartzabal: Márgenes del río Oiartzun	16.884
Gamongoa: nuevo parque	133.998
Perutxene/Sagasti: nuevo parque	64.897
TOTAL:	509.011

La dotación ordenada se completa con el circuito de 5,4 kilómetros de longitud de las dos márgenes del río Oiartzun que no se integra en el sistema general de espacios libres.

V.5.2. Justificación de cumplimiento de estándar mínimo:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – CUMPLIMIENTO DE ESTANDAR	
Estándar de aplicación: 5 m²/hab. Por habitantes actuales: 39.352 habitantes ¹⁹ x 5 m ² /hab.= 196.760 m ² Por nueva edificabilidad residencial: (2.029 viv. + 268 AD) x 100/25 x 5 = 45.940 m ² Superficie mínima a prever por el PGOU: 242.700 m²	
Superficie total prevista en PGOU	509.011 m²
Ratio por habitante en suelo urbano y urbanizable (según criterio establecido a estos solos efectos)	10,48
Balance: Se cumple el estándar establecido por la legislación de aplicación.	

¹⁹ 39.352 habitantes a 1 de enero de 2024, de acuerdo con el padrón municipal, tal y como se recoge en el certificado que se aporta en el anejo II de esta memoria.

V.6. Identificación de los "auzo bihotzak".

Ámbito urbanístico	"Auzo bihotza"
Capuchinos y Versalles	Plaza Fuente Pelayo
Alaberga	Plaza de Alaberga (junto a avda. de Navarra)
Galtzaraborda	Plaza Urdaburu
Beraun	Plaza Pablo Sorozabal
Pontika	Plaza Pontika (frente a parque Jose Miguel Barandiaran)
Gaztaño	Plaza Gaztaño
Centro y Casco histórico	Plaza de los Fueros, plaza Koldo Mitxelena, plaza de los pueblos hermanados, plaza de la música, plaza Niessen, y Alameda de Gamón.
Iztietta	Plaza de la Diputación
Altzate	Plaza Altzate
Olibet	Plaza de Gernika
Gabierrota	Pasaje Aitzpitarte
Fandería	Alameda Dolores Ibarruri
Agustinas	Plaza Elias Salaberria
Lartzabal	Plaza Lartzabal
Gamongoa y Loidialde	Plaza Gamongoa
Añabitarte	Nueva plaza
Zamalbide	Plaza de Zamalbide



V.7. Nuevos equipamientos.

NUEVAS PARCELAS CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Parcela para pabellón para la actividad del remo en Iztietea
Parcela para nuevo edificio vinculado a la música y la voz en Altzate
Parcela de edificio Oarso para residencia de personas mayores
Ampliación de parcela de piscinas al aire libre de Esnabide.
Edificación en parcela c.1/2.1 ordenada en Beraun.
Parcela ordenada en Esnabide con destino a alojamientos dotacionales.
Parcela ordenada en Igantzi con destino a alojamientos dotacionales
Parcela de Gamongoa (antes alojamiento dotacional)
Otras parcelas en Gamongoa (incluida aquella que se propone destinar a uso docente).
Local en planta baja en Loidialdea
Ampliación de parcela del centro de salud de Arragua (Lartzabal)
Parcela de Markola goia
Parcelas en Perutxene/Sagasti.
Parcelas en Larretxiipi.
Dotación de equipamiento en desarrollo residencial de Tolare-Intzinarte.



V.8. Nueva oferta de suelo para actividades económicas.

OFERTA NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS (m ² (t) s.r.)	
Ámbito	Edificabilidad sobre rasante
AU 20 – Txirrita-Maleo	Se define envolvente adicional
AU 21 – Masti - Loidi	Se define envolvente adicional
AU 22 - Larretxipi	51.771
AU 27 - Egiburu	16.400 – 3.199 = 13.201
AU 29 - Egiluze	20.000
TOTAL	84.972 + otros

Nota: Adicionalmente se ordenan usos comerciales y terciarios en los ámbitos de uso predominantemente residencial.

V.9. Nueva oferta residencial.

V.9.1 Número de nuevas viviendas ordenadas.

OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)			
ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Esnabide	54	0	54
Altzate	37	147	184
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 – 1 = 29	29
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	12	5	17
Tolare-Intzinarte	34	32	66
Larretxipi	0	8 – 3 = 5	5
TOTAL N° Viviendas	1.244	786	2.030
TOTAL (%)	61,3	38,7	100



V.9.2 Edificabilidad urbanística residencial adicional ordenada:

No se considera aquí la correspondiente a las parcelas ya en ejecución en el ámbito de Alzate y a las parcelas a.3.2.1 y a.3.2.2 de Esnabide, cuya urbanización ha sido asimismo recibida por el Ayuntamiento.

<u>Ámbito o subámbito</u>	m ² (t) VPPS	m ² (t) VPPT	m ² (t) VL	m ² (t) totales
Galtzaraborda 11-13	0	0	1.200 - 498	702
Basanoaga	3.200	0	0	3.200
Caserío Alaberga	0	0	3.000	3.000
Esnabide 2:	750	750	1.520	3.020
Gaztaño berri	2.700	0	0	2.700
Santa Clara (varios)	0	0	5.995 – 3.365	2.630
Evaristo Bozas	3.375	0	0	3.375
Loidi Alde	3.000	2.800	8.700	14.500
Hego Arramendi:	1.300	1.300	3.200	5.800
Tomás López:	11.000	0	0	11.000
Gamongoa	35.800	5.750	18.666	60.216
Perutxene-Sagasti:	27.322	8.037	28.439	63.798
Zamalbideberri:	0	660	1.210	1.870
Tolare-Intzinarte:	0	3.000	3.600	6.600
Larretxipi:	0	0	2.808 - 785	2.023
TOTALES:	88.447	22.297	73.690	184.434



VI.- SÍNTESIS.

Este Plan General es el resultado de un largo y complejo proceso de trabajo que se inició con la realización del diagnóstico de la situación actual y ha culminado, por ahora, con la elaboración de este proyecto a los efectos de proceder a su aprobación inicial y nueva exposición pública.

Es el resultado de un amplio proceso de participación ciudadana que ha tenido varias fases, además de múltiples debates. Así, su contenido es el resultado del conjunto de consideraciones, propuestas, aportaciones, sugerencias, etc. planteadas a lo largo del citado proceso, incluidas la participación ciudadana, la integración de la perspectiva de género, etc.

Responde al acuerdo municipal de 12 de abril de 2022 en el que procedió a concretar los criterios, objetivos y soluciones generales a seguir, a los que responde el documento que ahora se presenta tras la maduración del proceso. Dicho acuerdo ratifica los criterios y objetivos que se recogen en el Avance redactado con las siguientes precisiones:

- Reforzar el papel de Erreteria como cabecera de la Agrupación Urbana y Periurbana de Oarsoaldea (bahía de Pasaia).
- Recualificar el espacio público y, en particular, favorecer la movilidad no motorizada y procurar la accesibilidad universal. Todo ello se realiza considerando las propuestas del Avance de identificación de los "auzo-bihotzak", así como las aportaciones recibidas para determinados barrios y la ordenación de ejes peatonales conectándolos.
- Apostar por el soterramiento del trazado ferroviario de Euskotren entre Galtzarborda y la glorieta de Gaztelutxo, o cualquier otra solución que dé respuesta al paso a nivel de la estación del Centro y mitigue los impactos que tiene actualmente el trazado de Euskotren en este ámbito, procurando que el posible espacio liberado pueda ser recuperado para el uso ciudadano.
- Propiciar la generación de empleo en el municipio regulando las condiciones de ordenación del sector primario en el medio rural y previendo suelo para la implantación de equipamientos y para acoger actividades económicas de carácter industrial y terciario, incluso con destino a parque de empresas, además de propiciar medidas que puedan favorecer el comercio local, coordinadamente con las soluciones que se planteen en materia de ordenación del espacio público.
- Favorecer la rehabilitación del parque de vivienda y proponer una nueva oferta residencial de alrededor de 1.200 viviendas que, en buena parte, se destinen a viviendas de protección pública, en distintos regímenes de tenencia, sin perjuicio de la ordenación adicional de otras tipologías de alojamientos. Para ello se propone poner en valor el casco histórico, procurando su revitalización, y delimitar áreas de regeneración urbana.
- Regular las condiciones de especial protección y de implantación de los usos en el suelo no urbanizable (actividades agropecuarias y forestales, así como energías renovables u otros usos de infraestructuras de servicios), limitando la artificialización de nuevos suelos a las iniciativas oportunas.
- Integrar las medidas precisas en respuesta al reto del cambio climático.



En la continuidad del proceso dichos criterios y objetivos se han confirmado, planteándose, en ese marco, la respuesta a las necesidades con la minimización de la calificación de nuevos suelos como urbanos o urbanizables, y con la ampliación de la oferta residencial a tenor de la coyuntura sobrevenida y de la declaración del municipio como zona tensionada.

Todo ello ha dado lugar a la concreción del presente documento, cuyo objetivo es el de determinar las soluciones y las propuestas adecuadas para dar respuesta a las demandas presentes y futuras de Errenteria y de su ciudadanía en materia de ordenación urbana, regeneración y renovación de entornos urbanos, vivienda, actividades económicas, medio natural, equipamientos, espacios libres, movilidad y transporte, servicios urbanos, etc. en el horizonte de, aproximadamente, los 15 años posteriores a su aprobación.

El modelo urbanístico que se plantea es el resultado de un complejo equilibrio entre distintos objetivos de los que merecen una particular atención los relacionados con la sostenibilidad, con los retos demográfico y del cambio climático, con la cuestión social y la economía, y con las demandas y necesidades de la ciudadanía, de las que son expresión, entre otras, las resultantes de la inclusión de la perspectiva de género en este Plan, la consideración del impacto lingüístico en el uso del euskera, y la respuesta a la actual problemática de la vivienda, entre otras.

Ese modelo responde, en concreto y entre otros, a los parámetros que se exponen a continuación, así como a las propuestas que igualmente se mencionan:

- * Respuesta a las demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, reduciendo incluso la superficie del área urbana actualmente clasificado (suelos urbano y urbanizable) de forma que resulta una reducción efectiva de la artificialización de 288.128 m² de suelo, lo que representa un 6,8% de la superficie total del área urbana delimitada en este nuevo Plan.
- * Tratamiento y protección del medio rural de conformidad con sus características y condicionantes ambientales, paisajísticos, agrarios, forestales, etc. y reducción del consumo de dicho suelo para usos urbanos. Identificación de un corredor ecológico entre Aiako Harria y Lau Haizeta completando la Infraestructura Verde en el municipio.
- * Regulación de la ordenación del hábitat rural y, en particular, de las actividades ligadas al sector primario, a la vez que se prevé disponer de suelo municipal para impulsar una agroaldea.
- * Fortalecimiento del carácter integrador del río Oiartzun como eje estructurante del municipio, poniendo en valor los itinerarios peatonales de sus dos márgenes y el circuito que conforman que cuenta con una longitud total de 5,4 km. Se ilustra gráficamente en el plano 1 que se adjunta a esta síntesis.
- * Significación del sistema general de espacios libres al servicio del conjunto del área urbana, en proximidad de ésta y relacionado en red. La relación de sus elementos se expone en el siguiente cuadro.



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – SUPERFICIES (m ²)	
Capuchinos: parque de José Manuel Zamarreño	49.885
Galtzaraborda: nueva plaza al oeste del polideportivo	7.736
Gaztaño: Arramendi	152.258
Centro: Alameda Gamón	10.239
Gabierrota: Parque	15.068
Fandería: Parque de La Paz	27.930
Agustinas: Parque de Markola	30.116
Lartzabal: Márgenes del río Oiartzun	16.884
Gamongoa: nuevo parque	133.998
Perutxene/Sagasti: nuevo parque	64.896
TOTAL:	509.010

- * Respuesta a las demandas planteadas en materia de espacios libres, equipamientos, etc. consolidando los existentes, complementándolos con otros nuevos e identificándolos ordenada y equilibradamente en el conjunto del medio urbano del municipio, configurando un sistema de corazones de barrio ("auzo-bihotzak") en red. Se identifican en la tabla siguiente y se ilustran gráficamente en el plano 1 que se adjunta a esta síntesis.

Ámbito urbanístico	"Auzo bihotza"
Capuchinos y Versalles	Plaza Fuente Pelayo
Alaberga	Plaza de Arditurri (junto a avda. de Navarra)
Galtzaraborda	Plaza Urdaburu
Beraun	Plaza Pablo Soroazabal
Pontika	Plaza Pontika (frente a parque Jose Miguel Barandiaran)
Gaztaño	Plaza Gaztaño
Centro y Casco histórico	Plaza de los Fueros, plaza Koldo Mitxelena, plaza de los pueblos hermanados, plaza de la música, plaza Niessen, y Alameda de Gamón.
Iztietia	Plaza de la Diputación
Alzate	Plaza Alzate
Olibet	Plaza de Gernika
Gabierrota	Pasaje Aitzpitarte
Fandería	Alameda Dolores Ibarruri
Agustinas	Plaza Elias Salaberria
Lartzabal	Plaza Lartzabal
Gamongoa y Loidialde	Plaza Gamongoa
Perutxene-Sagasti	Nueva plaza
Zamalbide y Zamalbideberri	Plaza de Zamalbide
Tolare-Intzinate	Nueva plaza



- * Continuidad de los procesos de regeneración y renovación urbana ya iniciados, extendiéndolos a otros ámbitos y subámbitos de muy diversas condiciones y dimensión, tanto residenciales como de actividades económicas.
- * Ordenación de actuaciones puntuales en la trama urbana procurando su continuidad y su regeneración.
- * Consolidación del nuevo desarrollo residencial en tramitación ejecución en Gamongoa, y redefinición de la propuesta de ordenación de los nuevos desarrollos residenciales ya previstos por el planeamiento general vigente en Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte.
- * Con ello se plantea dar respuesta a la demanda de vivienda mediante la ordenación de un total aproximado de 1.791 nuevas viviendas (aproximadamente 1.200 más las previstas en Gamongoa) distribuidas en los ámbitos y subámbitos objeto de actuaciones, y, en particular, a la demanda de vivienda asequible, propiciando la ordenación de 1.143 nuevas viviendas protegidas. Su localización se identifica en el siguiente cuadro²⁰. Se posibilitan diversas tipologías de vivienda incluidas las colaborativas y las productivas, entre otras.

OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)			
ÁMBITO	Viv. Pr. Públ. Soc/Tas	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 - 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 - 3 = 5	5
TOTAL Nº Viviendas	1.143	648	1.791
TOTAL (%)	63,8	36,2	100

- * Asimismo el Plan prevé la ejecución de 268 nuevos alojamientos dotacionales.

²⁰ Se consolidan los nuevos desarrollos residenciales en avanzada fase de urbanización y en ejecución de Esnabide y Altzate, con 54 VPPS y 37 VPPS respectivamente pendientes de ejecución.



- * En materia de actividades económicas se consolidan los asentamientos preexistentes de Masti-Loidi, Maleo-Txirrita y Egiburuberri, proponiéndose en ellos algunos reajustes puntuales. Se redefine por otra parte la ordenación de los ámbitos de Egiburu y Egiluze, también destinados a actividades económicas. Se descalifica el ámbito de Urkiola.
- * Se plantea, además, la ordenación de un desarrollo con destino a preparar suelo para nuevas actividades económicas en Larretxipi; se prevé su impulso desde la iniciativa pública y se ordena una nueva edificabilidad urbanística significativa con este destino, de 55.670 m²(t).
- * Incentivación de la mezcla de usos como medida necesaria para la consecución de un medio urbano complejo que contribuya a la sostenibilidad urbana, reduciendo la movilidad motorizada en el área urbana, y enriquezca la vida en dicho medio. Las específicas propuestas planteadas con carácter general ("auzo-bihotzak") y el régimen de usos propuesto son algunas de las medidas planteadas con esta finalidad, e incluye la implantación de actividades económicas.
- * Identificación y preservación del patrimonio cultural de interés. Ese es, precisamente, el objetivo del Catálogo de este Plan que consolida y adapta el existente a la nueva legislación de aplicación en la materia.
- * Incentivación de la movilidad sostenible, dando continuidad a las medidas necesarias para reducir la dependencia y/o utilización del automóvil en los desplazamientos diarios y apostando por los sistemas de transporte público y la movilidad no motorizada, en línea con cuanto paralelamente se formula en el proceso de redacción del PMUS del municipio.
- * Previsión y ordenación de las dotaciones de equipamiento precisas. El Plan propicia la disponibilidad de nuevas parcelas y su regulación permite que sea el Ayuntamiento quién identifique en cada momento su destino concreto.
- * Ordenación de las infraestructuras de servicios que garanticen la salud y la calidad de vida de la ciudadanía, previendo la adecuación, en particular, de la red de saneamiento.
- * Como resultado de todo ello el Plan habrá de procurar la mejora de la calidad ambiental, en particular en lo referente al aire, ruido, energía, agua y biodiversidad.
- * El Plan posibilita asimismo la implantación de energías renovables, en particular instalaciones fotovoltaicas, así como una gestión eficiente de los recursos, a la vez que apuesta por la economía circular,

Cuanto se propone permite contar con un proyecto para el futuro de Erreteria, sin perjuicio de su seguimiento constante y de las modificaciones que procedan en el horizonte temporal del Plan, y propiciar múltiples sinergias que favorezcan que se dé continuidad a la evolución del municipio y a su recualificación ambiental, social y económica.



VII.- CONSIDERACION FINAL.

Este documento se presenta a los efectos de su aprobación inicial por el Pleno municipal.

Ha de responder al mandato de adaptar el planeamiento general vigente, determinad, entre otros documentos, en la Ley 2/2006 (plazo vencido en setiembre de 2021), en el PTP del Área Funcional (2016) y en las DOT (2019).

El presente Plan General ha sido redactado tras un proceso de continuado trabajo, seguimiento, participación pública y toma de decisiones, en el que han tomado parte la ciudadanía de Errenteria, el Consejo Asesor de Planeamiento municipal, los representantes políticos en el Ayuntamiento, los técnicos municipales y el equipo redactor del Plan, a partir de la adjudicación, en mayo de 2019, de la revisión del Plan General de 2004.

Así, tras un a fase preliminar de participación ciudadana, en febrero de 2021, se decantó una primera aproximación a un diagnóstico que dio lugar, en mayo de 2021, a la formulación de un documento de Avance en el que se aportaban diversas alternativas y del correspondiente documento de inicio de la evaluación ambiental.

Tras el correspondiente debate en torno al mismo, el Ayuntamiento, el 12 de abril de 2022 procedió a acordar los criterios, objetivos y soluciones generales a seguir, a los que responde el documento que ahora se presenta tras la maduración del proceso.

El Plan General cuenta con su correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, realizada paralelamente y de forma continuada a lo largo de todo el proceso, habiendo sido objeto en ese contexto de las consultas previas preceptivas, a la vez que se han solicitado y formulado al respecto muy diversas consultas e informes sectoriales. El Órgano Ambiental emitió al respecto el correspondiente documento de alcance al que responde el EsAE redactado paralelamente al PGOU.

Se ha procedido también a la integración de muy diversas otras variables entre las que, de manera no exhaustiva, se citan la ordenación territorial, la accesibilidad universal, el clima, el paisaje, el patrimonio cultural, la salud, la igualdad, la perspectiva de género, el impacto lingüístico y la eficiencia energética.

Integrando todas las perspectivas, se considera que la estrategia diseñada y el modelo territorial que se formula son la solución urbanística más oportuna para Errenteria en la actual coyuntura, y resultan del equilibrio alcanzado entre las muy diversas sensibilidades, suponiendo un proyecto viable, a la vez que acotado a su horizonte temporal, buscando alcanzar los objetivos marcados,

El modelo resultante supone intervenir casi exclusivamente sobre el suelo ya artificializado, reduciendo incluso sensiblemente la extensión del área urbana clasificada por el Plan General vigente, e identificando un limitado número de acciones, sin embargo, estratégicas, para el devenir del municipio.



Así, la ordenación de "auzo bihotzak"; las intervenciones que se formulan en materia de movilidad y accesibilidad, que han dado pie a la tramitación en paralelo de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS); la confirmación de la calificación industrial del ámbito de Larretxipi; las propuestas de consolidación, rehabilitación, renovación y regeneración urbana previstas, incluidas las medidas establecidas para ello; la reordenación del sistema de espacios libres y de su gestión y ejecución; la redefinición y la complementación del sistema de equipamiento comunitario; la previsión de nuevos desarrollos residenciales que concretan la nueva oferta residencial adicional a 1.791 viviendas (incluido Gamongoa); y la ordenación de pequeñas pero estratégicas intervenciones en materia de viario son las claves del proyecto que se formula.

Todo ello da lugar a un modelo territorial sostenible que deberá propiciar la consolidación y la recualificación ambiental y urbanística de la ciudad heredada, así como reforzar su identidad.

El Plan General se ha redactado de acuerdo con la muy diversa normativa vigente, atendiendo asimismo al contenido de los informes sectoriales diversos emitidos en la tramitación del mismo, dando respuesta integrada así, mediante la compleja labor que corresponde al planeamiento general, a escala municipal, al objetivo de alcanzar el difícil equilibrio entre las tan diversas sensibilidades y disciplinas que han de tenerse en cuenta a la hora de redactar el Plan General de un municipio, en este caso, de Errenteria.

En todo caso, se deberá estar según se define en todos los textos legales de aplicación y, en particular, en todos aquellos enunciados en la presente memoria.

Finalmente, es preciso reiterar que estamos ante un proyecto colectivo, resultado de un esfuerzo de diagnóstico, reflexión, proyecto, acercamientos y búsqueda del mayor consenso posible que puedan hacer viable su desarrollo; proyecto que se merece la ciudadanía de Errenteria para ese horizonte a la vez próximo y lejano del año 2040.

Cuanto se propone responde en consecuencia a la idea fuerza de "mejorar la calidad ambiental y de vida" en Errenteria.

En la difícil coyuntura que la actualidad ofrece, el Ayuntamiento encontrará en su Plan General el proyecto de futuro del municipio y la orientación precisa para la sucesiva aprobación de sus presupuestos municipales que propicie la implementación del mismo y para suscitar los apoyos precisos del conjunto de la Administración y de la iniciativa privada a los efectos de su efectiva ejecución.

Para ello, el liderazgo continuado del Ayuntamiento en la ejecución del Plan General resultará imprescindible.

Alcanzar la aprobación definitiva del Plan General en el año 2026 resulta en la actualidad urgente, dado el tiempo transcurrido desde el inicio del proceso de revisión, del avanzado grado de ejecución de las propuestas del planeamiento vigente, así como para responder a las necesidades del municipio.



La presente memoria describe y justifica el contenido del nuevo Plan que se propone y se culmina en la despedida del año 2025, un año que se nos ha llevado a Arantza y a Enrique, director de los dos documentos de planeamiento general de Errenteria que preceden a éste, a los que recordamos aquí, y que nos acaba de traer a Vera y Javier, a quién saludamos como representantes de las nuevas generaciones y de las que vendrán y buscarán el mejor futuro posible para Errenteria.

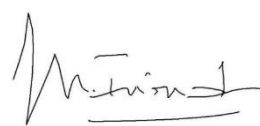
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



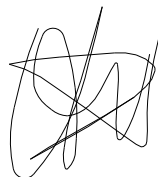
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



ANEJO 1.

**Decreto de Alcaldía de 12 de abril de 2022
referido a la ratificación de los criterios, objetivos y soluciones
a contemplar en la continuación del proceso de redacción del documento de
Plan General de Ordenación Urbana de Erreteria**





**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

Espediente zk./Nº Expediente: 2020HAPO0001

Gaia/Asunto: Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) berrikuspena

Eskatzailea/Solicitante: EMESEME ERRETERIA UTE

NAN(IFK)/DNI(NIF): U75218099

Kokalekua/Emplazamiento: ERRETERIA SN, (UDALERRI OSOA)

Dekretu zk./Nº Decreto: 853

JAKINARAZPENA

Jakinarazten dizut, Alkateak 2022ko apirilaren 12ko datan, ondorengo dekretua eman duela:

AURREKARIAK

Alkatetzaren 2021eko ekainaren 14ko Ebazpenaren bidez, jendaurrean jarri zen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspeneren Aurrerapena Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas eta Mikel Iriondo Iturriozek osatutako erredakzio-taldeak 2021eko maiatzean idatzia.

Erabaki horren iragarkia 2021eko ekainaren 25ean argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (119. zk.) eta Noticias de Gipuzkoa egunkarian.

Jendaurreko erakustaldian, 2021eko ekainaren 28tik 2021eko irailaren 20ra bitartean (biak barne), honako iradokizun hauek aurkeztu dira:

1. 15106 erregistro-zenbakia, 2021eko irailaren 9ko sarrerarekin, Margari Alkorta Eizagirre andreak aurkeztua.
2. 15220 erregistro-zenbakia duen idazkia, 2021eko irailaren 13ko sarrerarekin, Promociones Esmaltería, S.L.k aurkeztua. (Construcciones Sukia SL-ren % 50eko partaidetzarekin).
3. 15372 erregistro-zenbakia duen idazkia, 2021eko irailaren 15eko sarrerarekin, Lucas Ramón Echeveste Otegui jaunak aurkeztua.
4. 15398 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 16ko sarrera dituen idazkia, Eduardo Ezcurra Aguirre

NOTIFICACIÓN

Pongo en su conocimiento que la Alcaldesa con fecha 12 de abril de 2022 ha dictado el siguiente decreto:

ANTECEDENTES

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 14 de junio de 2021 se dictó exponer al público el Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria redactado en mayo de 2021 por el equipo redactor compuesto por Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas y Mikel Iriondo Iturrioz.

El anuncio del referido acuerdo fue publicado con fecha 25 de junio de 2021 en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 119) y en el periódico Noticias de Gipuzkoa.

Durante el periodo de exposición pública desde el 28 de junio de 2021 al 20 de septiembre de 2021 (ambos inclusive) se han presentado las siguientes sugerencias:

1. Escrito con número de registro 15106 y entrada el 9 de setiembre de 2021, presentado por D^a Margari Alkorta Eizagirre
2. Escrito con número de registro 15220 y entrada el 13 de setiembre de 2021, presentado por Promociones Esmaltería S.L. (participada al 50% por Construcciones Sukia SL).
3. Escrito con número de registro 15372 y entrada el 15 de setiembre de 2021, presentado por D. Lucas Ramón Echeveste Otegui.
4. Escrito con número de registro 15398 y entrada el 16 de setiembre de 2021, presentado por D. Eduardo



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

jaunak Euroutil, S.A. eta Mastuges, S.L.-ren izenean aurkeztua.

5. 15474 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Juan Manuel Gonzalez Hernández jaunak aurkeztua.

6. 15492 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Beñat Arbelaiz Gallego jaunak aurkeztua Gaztañoko Auzo Elkartearen izenean.

7. 15505 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Aitor Susperregui Oyarzabal jaunak aurkeztua Susperregui Kudeaketak, S.L.-ren izenean.

8. 15511 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Javier Rufo Astinza jaunak aurkeztua, Arditurriren eta Alaberga Auzo Elkartearen izenean.

9. 15531 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Juan Carlos Lopez Lopez jaunak aurkeztua, Fanderiako Auzo Elkartearen izenean.

10. 15551 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, David Fernández Kolb jaunak aurkeztua, Alfonso Rouco Illarramendi jaunaren izenean.

11. 15556 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Xabier Rubio Pilarte jaunak aurkeztua, Haritzalde Naturzaleen Elkartearen eta Naturkonen izenean.

12. 15557 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituzten idazkiak, Santi Angulo Martinez jaunak aurkeztuak (5 idazki).

13. 15562 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Francisca Yarzabal Arizmendi andreak aurkeztua.

Ezcurra Aguirre en representación de Euroutil, S.A. y Mastuges, S.L.

5. Escrito con número de registro 15474 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Juan Manuel Gonzalez Hernández.

6. Escrito con número de registro 15492 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Beñat Arbelaiz Gallego, en representación de Gaztañoko Auzo Elkartea.

7. Escrito con número de registro 15505 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Aitor Susperregui Oyarzabal, en representación de Susperregui Kudeaketak, S.L.

8. Escrito con número de registro 15511 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Javier Rufo Astinza, en representación de Arditurri y Alaberga Auzo Elkartea.

9. Escrito con número de registro 15531 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Juan Carlos Lopez Lopez, en representación de la Asociación de Vecinos de Fandería.

10. Escrito con número de registro 15551 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. David Fernández Kolb, en representación de D. Alfonso Rouco Illarramendi.

11. Escrito con número de registro 15556 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D. Xabier Rubio Pilarte, en representación de Haritzalde Naturzaleen Elkartea y Naturkon.

12. Escritos con número de registro 15557 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentados por D. Santi Angulo Martinez (5 escritos).

13. Escrito con número de registro 15562 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D^a. Francisca Yarzabal Arizmendi.



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

14. 15573 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, José Javier Belza Perez jaunak aurkeztua.

15. 15625 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Ramón María Mendi Aguirre jaunak aurkeztua, Hector Espín Larreta ordezkari duela.

16. 15650 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Maukalan SL-k aurkeztua Jokin Iraola Elosegui jauna ordezkari duela.

17. 15661 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituzten idazkiak, Karlos Murua Roma jaunak aurkeztuak (8 idazki).

Jendaurrean edukitzeko epetik kanpo 2021eko abenduaren 13 arte hurrengo idazkiak aurkeztu dira:

18. 15729 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 21eko sarrera dituen idazkia, Lope Isasti, 4-ko auzokideen erkidegoak aurkeztua, Eduardo Marquet Sarasola jauna ordezkari duela.

19. 15784 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 22ko sarrera dituzten idazkiak, Karlos Murua Roma jaunak aurkeztuak (2 idazki).

20. 16122 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 28ko sarrera dituen idazkia, Iñaki Goenaga San Sebastián jauna ENBA-Gipuzkoako lehendakariak aurkeztua.

21. 16749 erregistro-zenbakia eta 2021eko urruaren 5eko sarrera dituen idazkia, Kepa Jauregui Maiza jaunak aurkeztua, Egiburu industrialdeko jabekideen izenean.

22. 18696 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 3ko sarrera dituen idazkia, Laura Selgas Sendra andreak aurkeztua, Agustinak Auzo Elkartearen izenean.

14. Escrito con número de registro 15573 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D. José Javier Belza Perez.

15. Escrito con número de registro 15625 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D. Ramón María Mendi Aguirre, representado por D. Hector Espín Larreta.

16. Escrito con número de registro 15650 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por Maukalan SL representada por D. Jokin Iraola Elosegui.

17. Escritos con número de registro 15661 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentados por D. Karlos Murua Roma (8 escritos).

Fuera del período de exposición pública hasta 13 de diciembre de 2021 se han presentado las siguientes sugerencias:

18. Escrito con número de registro 15729 y entrada el 21 de setiembre de 2021, presentado por Cdad. de vecinos de Lope Isasti, 4, representada por D. Eduardo Marquet Sarasola.

19. Escritos con número de registro 15784 y entrada el 22 de setiembre de 2021, presentados por D. Karlos Murua Roma (2 escritos).

20. Escrito con número de registro 16122 y entrada el 28 de setiembre de 2021, presentado por D. Iñaki Goenaga San Sebastián, presidente de ENBA-Gipuzkoa.

21. Escrito con número de registro 16749 y entrada el 5 de octubre de 2021, presentado por D. Kepa Jauregui Maiza, en representación de copropietarios del polígono de Eguiburu.

22. Escrito con número de registro 18696 y entrada el 3 de noviembre de 2021, presentado por D^a. Laura Selgas Sendra, en representación de la AA.VV. de Agustinas.



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

23. 18696 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 3ko sarrera dituen idazkia, Laura Selgas Sendra andreak aurkeztua, Agustinak Auzo Elkartearen izenean.

24. 19718 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 17ko sarrera dituen idazkia, Clara Canal Gonzalezek aurkeztuta.

25. 19897 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 22ko sarrera dituen idazkia, Gema Lasarte Leonet andreak aurkeztua.

26. 20881 erregistro-zenbakia eta 2021eko abenduaren 10eko sarrera dituen idazkia, Jon Arratibel Urangak aurkeztua, Egiburuberri sektoreko Z-2 partzelako Jabekide Batzordearen izenean.

Era berean, ingurumen-ebaluazio estrategikoko prozesua abiatu zen. Horrela, aipaturiko ingurumen-ebaluaziorako hasierako eskaera izapidetu zen eta ingurumen-organo eskudunari bidali zitzaion irismeneko dokumentua egin zezan. 2021eko irailaren 14an, Ingurumen Organoak dagokion irismeneko dokumentua egin zuen, eta hori ere txosten honen xede da.

Ingurumen-ebaluazioaren hasierako agiri estrategikoari buruzko kontsulta-aldian, Eusko Jaurlaritzako Segurtasun eta Ingurumen Jasangarritasuneko sailburuordetzek babes zibileko arriskuen eta natura-ondarearen eta klimaren arloan eta Kostaldeko eta Itsasoko Zuzendaritza Nagusiak 2021eko abenduaren 13an egindako txostenak jaso dira.

Gainera, 2021eko urriaren 27an, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak zortasun aeronautikoei buruz egindako txostena jaso zuen Udalak; 2021eko abenduaren 2an, berriz, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Historiko-Artistikoaren eta Artxiboen Zerbitzuak emandako txostena jaso zuen

Era berean, Plan Orokorra izapidetzeki buruz Herriarrek Parte hartzeko Programaren arabera,

23. Escrito con número de registro 19631 y entrada el 16 de noviembre de 2021, presentado por D^a. Ainhoa Ezeiza Iturburu.

24. Escrito con número de registro 19718 y entrada el 17 de noviembre de 2021, presentado por D^a. Clara Canal Gonzalez.

25. Escrito con número de registro 19897 y entrada el 22 de noviembre de 2021, presentado por D^a. Gema Lasarte Leonet.

26. Escrito con número de registro 20881 y entrada el 10 de diciembre de 2021, presentado por D. Jon Arratibel Uranga, en representación de la Junta de Propietarios de la parcela Z-2 del sector Egiburuberri.

Asimismo se procedió a tramitar la correspondiente solicitud inicial de la Evaluación Ambiental Estratégica que fue oportunamente remitida al órgano ambiental competente a los efectos de la emisión del documento de alcance. Con fecha de 14 de setiembre de 2021, el Órgano Ambiental ha emitido el correspondiente documento de alcance

Se han recibido los informes emitidos, en el periodo de consultas referido al documento inicial estratégico de la evaluación ambiental, por las Viceconsejerías de Seguridad y de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco, en materia de riesgos de protección civil y patrimonio natural y clima respectivamente; y por la Dirección General de la Costa y el Mar, fechado el 13 de diciembre de 2021.

Además, el Ayuntamiento ha recibido, el 27 de octubre de 2021, el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil sobre servidumbres aeronáuticas y el 2 de diciembre de 2021 ha recibido a su vez un informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico y Archivos de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Complementariamente, de acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana referido a la tramitación



ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Udalak herritarren partaidetza-prozesu bat egin du, herritarren iritzia eta premiak ezagutzeko asmoz; Plangintza Aurrerakinaren proposamenak zabaldu ditu; eta inkestak egin eta hitzaldiak, tailerrak, ibilaldiak, topaketak eta abar egiteko deia egin du Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspen-prozesuarekin lotuta

Udalak hirigintza-arloko ahalduentze-ikastaroak sustatu ditu emakumeentzat eta genero arloko prestakuntza ikastaroak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazketaz arduratzen diren udaleko eta kanpoko zerbitzu teknikoentzat.

Udal Plangintzaren Aholku Batzordea 2021eko irailaren 7an eta 29an eta abenduaren 2an bildu zen esku artean dugun gaia jorratzeko, eta txosten bat egin du Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspen-prozesuari buruz. 1

Kontseiluaren bilkuren esparruan, eztabaidak sortu dira eta beste zenbait proposamen ere egin dira honako gai hauen inguruan: babes publikoko etxebizitza-eskaintzaren kopurua; eraikinaren profila; jarduera ekonomikotara bideratutako lurzorua beharra beharretara egokitzea, erantzuna aurreikusiz, bai horrela kalifikatutako eremuen eraikigarritasuna biziagotuz, bai eskualde-mailako begirada gehituz; eta jarduera ekonomikotarako balizko lurzoru berriak enpresa garbiak eta m2(t) bakoitzeko enpleguen gutxieneko ratio jakin batzuk dituztenak ezartzera bideratzea, besteak beste.

Osorik hartuta, ez da ikusten inolako bateraezintasun nabarmenik hartu beharreko irizpideak eta helburuak berresteko testuinguruarekin.

Aurrerapenaren erakustaldi publikoari dagokionez eta iradokizunei erantzunez, idazketa-taldeak txostena egin zuen 2021eko abenduaren 30ean, Hiri

del Plan General, el Ayuntamiento ha realizado un proceso de participación ciudadana, con la finalidad de conocer la opinión y las necesidades de la ciudadanía; ha difundido las propuestas del Avance de planeamiento; ha realizado encuestas y ha convocado asimismo a charlas, talleres, paseos, encuentros en los barrios, etc. en relación con el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento ha promovido además cursos de empoderamiento en materia de urbanismo dirigidos a mujeres y cursos de formación en materia de género dirigidos a los servicios técnicos tanto municipales como externos encargados de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

En las sesiones de 7 y 29 de setiembre y 2 de diciembre de 2021, el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal ha emitido un informe en relación con el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En el marco de las sesiones del Consejo se han suscitado debates y formulado asimismo algunas otras diversas propuestas en torno a cuestiones como la cuantía de la oferta de vivienda de protección pública; el perfil de la edificación; el ajuste de la necesidad de suelo de actividades económicas a las necesidades, previendo la respuesta tanto intensificando la edificabilidad de los ámbitos así calificados como la incorporación de una mirada desde la escala comarcal; y la orientación de los eventuales nuevos suelos de actividades económicas a la implantación de empresas limpias y con determinados ratios mínimos referidos a empleos por m2(t); entre otras.

Considerado en su integridad, no se advierte ninguna incompatibilidad manifiesta con el contexto de la ratificación de criterios y objetivos a adoptar.

En lo relativo al trámite de exposición pública del Avance y en contestación a las sugerencias, el equipo redactor emite informe con fecha 30 de



ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Antolamenduko Plan Orokorraren Aurrerapenaren jendaurreko erakustaldiaren izapideari buruz, eta hasierako onespeneren dokumentua idazteko proposatu zuen, aipatutako txostenean egiten duen laburpenaren arabera. Hona hemen laburpen hori ñabardurekin:

Berrestea Informazio publikoko izapidea egin zaion Aurrerakinean jasotako plangintzako irizpideak, helburuak eta soluzio orokorrak hurrengo ondorioztatutako egoeretan birdoituta eta/edo osatuta:

- Errenteriak Oarsoaldeko (Pasaia) badia) Hiri eta Hiri-periferiako Multzoaren buru gisa duen zeregina indartzea.

- Espazio publikoa birkalifikatzea eta, bereziki, mugikortasun ez-motorduna bideratzea eta irisgarritasun unibertsala ahalbidetzea. Hori guztia Aurrerapeneko auzo-bihotzak identifikatzeko proposamenak kontuan hartuta, baita auzo jakin batzuetarako jasotako ekarpenak eta oinezkoentzako ardatzen antolamendua ere, aurreko horiek konektatuz.

- Euskotrenen trazadura Galtzarborda eta Gaztelutxoko biribilgunearen artean lurperatzearen alde egitea, edo beste edozein konponbideren alde egitea, Zentroko geltokiaren trenbide-pasaguneari erantzuteko eta Euskotrenen trazadurak eremu horretan gaur egun duen eragina arintzeko, eta, ahal dela, askatutako espazio hori herritarren erabilerarako berreskura dadin.

- Udalerrian enplegua sortzen laguntzea, landa-ingurunean lehen sektorea antolatzeko baldintzak erregulatuz eta ekipamenduak ezartzeko eta jarduera ekonomiko industrialak eta hirugarren sektorekoak hartzeko lurzorua aurreikusiz, baita enpresa-parkera bideratzeko ere. Horrez gain, tokiko merkataritza bultzatzeko neurriak bultzatzea, espazio publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren soluzioekin koordinatuta.

diciembre de 2021 relativo al trámite de exposición pública del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, proponiendo se redacte el documento de Aprobación Inicial según el compendio que efectúa en el referido informe y que se reseña a continuación, con matizaciones:

Ratificar los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidos en el Avance sometido al trámite de información pública, reajustados y/o complementados en los diversos extremos que se resumen a continuación:

- Reforzar el papel de Errenteria como cabecera de la Agrupación Urbana y Periurbano de Oarsoaldea (bahía de Pasaia).

- Recualificar el espacio público y, en particular, favorecer la movilidad no motorizada y procurar la accesibilidad universal. Todo ello considerando las propuestas del Avance de identificación de los auzo-bihotzak así como las aportaciones recibidas para determinados barrios y la ordenación de ejes peatonales conectándolos.

- Apostar por el soterramiento del trazado ferroviario de Euskotren entre Galtzarborda y la glorieta de Gaztelutxo, o cualquier otra solución que dé respuesta al paso a nivel de la estación del Centro y mitigue los impactos que tiene actualmente el trazado de Euskotren en este ámbito, procurando que el posible espacio liberado pueda ser recuperado para el uso ciudadano.

- Propiciar la generación de empleo en el municipio regulando las condiciones de ordenación del sector primario en el medio rural y previendo suelo para la implantación de equipamientos y para acoger actividades económicas de carácter industrial y terciario, incluso con destino a parque de empresas, además de propiciar medidas que puedan favorecer el comercio local, coordinadamente con las soluciones que se planteen en materia de ordenación del espacio público.



ERRENTERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

- Etxebizitza-parkea birgaitzeko erraztasunak ematea eta 1.200 etxebizitza inguruko bizitegi-eskaintza berria proposatzea. Etxebizitza horiek, neurri handi batean, babes publikoko etxebizitzetara bideratu beharko dira, hainbat edukitza-erregimenetan, beste bizitoki-mota batzuen antolamendu gehigarriaren kalterik gabe. Horretarako, hirigune historikoari balioa ematea proposatzen da, hura suspertzen saiatuz, eta hiria berroneratzeko eremuak mugatzea.

- Lurzoru urbanizaezinean babes bereziko eta erabilerak ezartzeko baldintzak arautzea (nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduerak, energia berriztagarriak edo zerbitzu-azpiegituren bestelako erabilerak), eta lurzoru berrien artifizializazioa ekimen egokietara mugatzea.

- Klima-alaketaren erronkari erantzuteko behar diren neurriak txertatzea.

Txosten horretan iradokizunen edukia azaltzen da, horiek baloratzen dira eta honako hau proposatzeko arrazoiak azaltzen dira:

- Idazkietan 7., 10., 20. eta 21. zenbakiekin azaldutako iradokizunak kontuan hartzea, txosten honetan jasotako balorazioan azaltzen denaren arabera.

- 9, 12.1, 12.4, 12.5, 17.1, 17.2 eta 17.6 zenbakiekin identifikatutako iradokizunak atzera botatzea, egindako balorazioen arabera. Balorazioetan, zenbait kasutan, neurri batean hartzen dira kontuan.

- 2., 3., 5. eta 13. zenbakiekin identifikatutako iradokizunak atzera botatzea, prozesuaren jarraipenean sortzen denaren kalterik gabe, kasu bakoitzean egindako balorazioen arabera.

- 1, 4, 6, 8, 11, 12.2, 12.3, 14, 15, 16, 17.3, 17.4, 17.5, 17.7, 17.8, 18, 19.1, 19.2, 22, 23, 24, 25 y 26, zenbakiekin identifikatutako iradokizunen inguruko soluzioen zehaztapena jarraitu beharreko prozesuaren esparruan kokatzea, egindako balorazioen eta ñabarduren arabera.

- Favorecer la rehabilitación del parque de vivienda y proponer una nueva oferta residencial de alrededor de 1.200 viviendas que, en buena parte, se destinen a viviendas de protección pública, en distintos regímenes de tenencia, sin perjuicio de la ordenación adicional de otras tipologías de alojamientos. Para ello se propone poner en valor el casco histórico, procurando su revitalización, y delimitar áreas de regeneración urbana.

- Regular las condiciones de especial protección y de implantación de los usos en el suelo no urbanizable (actividades agropecuarias y forestales, así como energías renovables u otros usos de infraestructuras de servicios, limitando la artificialización de nuevos suelos a las iniciativas oportunas.

- Integrar las medidas precisas en respuesta al reto del cambio climático.

En el referido informe se explica el contenido de las sugerencias, se valoran las mismas y se exponen los motivos para proponer lo siguiente:

- Estimar las sugerencias expuestas en los escritos con los números 7, 10, 20 y 21, de acuerdo con cuanto se expone en la valoración de los mismos realizada en el informe.

- Desestimar las sugerencias identificadas con los números 9, 12.1, 12.4, 12.5, 17.1, 17.2 y 17.6, de acuerdo con las valoraciones realizadas, en las que se atienden en determinados casos en alguna medida.

- Desestimar las sugerencias identificadas con los números 2, 3, 5 y 13, sin perjuicio de cuanto resulte de la continuidad del proceso, de acuerdo con las valoraciones realizadas en cada caso.

- Remitir al marco del proceso a seguir la concreción de las soluciones más propicias en relación con las sugerencias identificadas con los números 1, 4, 6, 8, 11, 12.2, 12.3, 14, 15, 16, 17.3, 17.4, 17.5, 17.7, 17.8, 18, 19.1, 19.2, 22, 23, 24, 25 y 26, de acuerdo con las valoraciones y con las matizaciones



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

2022ko apirilaren 11n udal arkitektoak txostena eman zuen.

2022ko apirilaren 11n Idazkari Nagusiak eta Udal-aholkulari juridikoak txosten bateratua egin zuten.

ZUZENBIDE OINARRIAK

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90.4 artikulua eta lurralde-antolamenduko planak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 26.7 artikulua.

Horregatik guztiagatik, Alkatetza honek, Udal-aholkulari juridikoak espedientean jasotako dekretu-proposamenari emandako adostasunarekin, esleitura dituen eskumenak baliatuz.

Honen bidez,

EBATZI DUT

LEHENENGOA: Aurkeztutako iradokizunak **izapidetzea**, bai jendaurrean jartzeko aldian, bai epe horretatik kanpo, eta onartzea, ezestea edo jarraitu beharreko prozesuaren esparrura bidaltzea irtenbide egokien zehaztapena, erabaki honen azalpen-zatian azaldutako zerrendaren arabera eta idazketa-taldearen txostenean azaldutako arrazoiengatik.

BIGARRENA: erabaki honen azalpen-zatian adierazitako alderdiekin egokituta eta/edo osatuta, **berrestea** Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerapenaren dokumentuaren irizpideak, helburuak eta konponbide orokorrak, Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas eta Mikel Iriondo Iturrioz idazleek 2021eko maiatzean idatzia.

HIRUGARRENA: Erabaki honen **berri ematea** interesdunei, bai eta plana idatzi dutenei ere,

realizadas.

El Arquitecto municipal emite informe con fecha 11 de abril de 2022.

La Secretaria General y el Asesor Jurídico Municipal emiten informe conjunto con fecha 11 de abril de 2022.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículos 90.4 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo y 26.7 del decreto 46/2020 de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio.

Por todo ello, esta Alcaldía, con la conformidad dada por el asesor jurídico municipal a la propuesta de decreto que consta en el expediente, en uso de las atribuciones que tiene conferidas.

Por la presente,

RESUELVO

PRIMERO: Admitir a trámite las sugerencias presentadas, tanto en el periodo de exposición pública como fuera del mismo y estimarlas, desestimarlas o remitir al marco del proceso a seguir la concreción de las soluciones más propicias según la relación expuesta en la parte expositiva del presente acuerdo y por los motivos expuestos en el informe del equipo redactor.

SEGUNDO: Ratificar los criterios, objetivos y soluciones generales del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria redactado en mayo de 2021 por el equipo redactor compuesto por Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas y Mikel Iriondo Iturrioz, reajustados y/o complementados con los extremos que se reseñan en la parte expositiva de este Acuerdo.

TERCERO: Comunicar el presente acuerdo a los interesados, así como a los redactores del Plan a fin



**ERRETERIA
UDALA**
Hirigintza / Urbanismo

dagokion dokumentua egin dezaten.

Erabaki hau ez da irmoa administrazio bidean, behin betiko onarpena eman beharreko espedientea delako. Behin betiko onarpenaren aurka, izanez gero, egokitzen jotzen duzun edozein errekurtsio jar dezakezu.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

de que elaboren el documento correspondiente.

El presente acuerdo no causa estado en vía administrativa por tratarse de un expediente que debe ser aprobado definitivamente. Contra la aprobación definitiva, caso de producirse, podrá Vd. interponer cualquier recurso que estime conveniente.

Errenteria, en la fecha de la firma

Idazkaria / La Secretaria

Nagore Sarasola Otermin

EMESEME ERRETERIA UTE

(Ordezkaría / Representante: Santiago Peñalba Garmendia)



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU9e5c9580-403d-4d92-963c-c14d1a648556**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: **<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>**

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2020HAPO0001-JAKINARAZPENA II/NOTIFICACIÓN II (EMESEME ERREENTERIA UTE)

ANEJO 2.

Certificado oficial de la población del municipio a 1 de enero de 2024





**ERRETERIA
UDALA**

Idazkaritza Orokorra / Secretaría General

Espediente zk./Nº expediente: 2024IPZO0001
Gaia/Asunto: Behin betiko 2024ko populazio zifra
Kokalekua/Emplazamiento: ERRETERIA

AINHOA ESNAOLA ZUBELDIA

Errenteriako Udaleko idazkari orokorra

Secretaria general del Ayuntamiento de Errenteria

ZIURTATZEN DUT

Herri honetako 2024ko urtarrilaren 1eko populazioaren zifra ofiziala 39352 biztanle dira.

Eta horrela ager dadin, aginduzko ziurtagiri hau egiten dut antolaketako delegatuaren oniritziarekin alkateak eskuordetuta,

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

Idazkaritza orokorreko delegatua oniritzia

Vº Bº LA DELEGADA DE ORGANIZACIÓN

ALAZNE KORTA ZULAIKA

CERTIFICO:

Que, la cifra oficial de población de este municipio a 1 de enero de 2024 es de 39352 habitantes.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la delegada de organización por delegación de la alcaldesa,

Errenteria, en la fecha de la firma

Idazkari orokorra / Secretaria general

AINHOA ESNAOLA ZUBELDIA

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	Cifra padron

ANEJO 3.

**Estudio correspondiente a la demanda de
recursos hídricos y servicios de saneamiento.**



El Ayuntamiento de Erreteria tramita la revisión de su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). En dicho contexto, tras la elaboración y la exposición pública de un Avance y, a resultas tanto de las sugerencias presentadas, así como de los informes emitidos en el procedimiento y de la evolución de proceso, se ha procedido a concretar el alcance de la propuesta que se redacta a los efectos de que sea objeto de la aprobación inicial del Plan.

Llegados a esta situación, con anterioridad a la aprobación provisional del PGOU, se requiere que por el órgano competente se estudie la demanda de recursos hídricos, así como de servicios de saneamiento en el municipio y que se emita informe al respecto por el Ente Gestor en el que se acredite la existencia de los recursos hídricos y de los servicios de saneamiento oportunos atendiendo a las propuestas del PGOU.

Cabe advertir que, como se recoge en el PGOU, el abastecimiento de agua potable se alimenta desde la red de alta proveniente de la presa de Añarbe, tras ser potabilizada en la ETAP Petritegi (Astigarraga). El abastecimiento es competencia de AGASA y de la distribución se encarga el Ayuntamiento. Desde la ETAP se abastece al municipio por medio de los denominados ramal 2 y 4. El agua llega a los depósitos GAMONGO y ARANGUREN por el ramal 2. Desde el ramal 4, pasando por el depósito de PUTZUETA (Donostia), se abastece el depósito ABRIN. Los ramales 2 y 4 están conectados de forma reversible, de modo que si fallara alguno de los dos se pueda garantizar el suministro. La conexión se hace mediante la estación de bombeo EBAP MALEO desde el 2 al 4 y por medio de una válvula reductora de presión del 4 al 2. Por otra parte, el depósito de SABARA se abastece mediante unas bombas desde el depósito de ABRIN y el depósito de SAN MARKO se abastece del depósito de SABARA mediante unas bombas. No se han detectado a priori problemas singulares en la red de distribución a los que dar singular respuesta en el nuevo PGOU, sin perjuicio de la oportunidad de ir procediendo a la renovación de la red.

Asimismo, las aguas residuales que tratar son conducidas a la EDAR (Estación depuradora de aguas residuales) de Loiola, situada en el TM de Donostia-San Sebastián, por el anillo interceptor de Pasaia al que llegan desde la estación de bombeo (EBAR) Erreteria situada en la margen izquierda, a la altura de la desembocadura del río en la Bahía de Pasaia, donde culminan los interceptores generales alojados en ambas márgenes del río Oiartzun a su paso por el área urbana de Erreteria que recogen los vertidos de la cuenca urbana. Éstos son competencia de AGASA.

A los efectos de formular una aproximación a la cuantificación de la demanda de abastecimiento de agua se identifica seguidamente, de forma sintética, el alcance de las nuevas actuaciones que se proponen en el nuevo PGOU con incidencia en el objeto que nos ocupa.

Así, el PGOU prevé la ordenación de:

- Alrededor de 2.029 nuevas viviendas que suponen cerca de 210.000 m²(t) adicionales.
- Alrededor de 100.000 m²(t) con destino a nuevas actividades económicas.
- Alrededor de 25.000 m²(t) con destino a nuevos equipamientos, incluidos 268 alojamientos dotacionales.



Se precisa que las actuaciones no suponen una extensión del área urbana ya definida en el planeamiento vigente, por lo que no resultan nuevas demandas significativas de carácter municipal, sin perjuicio de la reordenación del espacio público que resulta o resulte de las propuestas.

Ello da asimismo lugar a que no se altere prácticamente la superficie del suelo no urbanizable, a la vez que no se prevén nuevas demandas significativas derivadas de las actividades ganaderas o para el regadío en el medio rural.

Se trata, por lo tanto, de un alcance limitado, que se corresponde con una propuesta contenida y sostenible, a la vez que suficiente para el horizonte temporal que se formula (15 años).

Identificado el alcance, se procede a formular una aproximación a la demanda.

Para ello, de acuerdo con el marco legal de aplicación, la estimación de las necesidades de recursos hídricos consecuentes con las determinaciones del PGOU se realiza teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 14 y 15 y Apéndice 6 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

Así, previendo a estos efectos una ocupación de 2,5 personas por vivienda de 100 m²(t), algo superior a la media advertida en la actualidad en el municipio, resultarían, con ocasión de la ejecución completa de la propuesta, un total de nuevos usuarios de 5.073 personas (2.029 x 2,5).

Estimando un consumo de 120 litros/habitante/día resultará un consumo de agua adicional de alrededor de 608.700 litros/día y las consiguientes necesidades en materia de saneamiento derivados del incremento residencial.

Por otra parte, atendiendo al consumo total del municipio, de 8.146 m³/día, resulta un consumo de 203 l/hab/día incluido el consumo doméstico e industrial. En consecuencia, incluyendo la totalidad de los usos se estima un consumo de agua adicional de alrededor de 1.029.819 litros/día

En consecuencia, cabe concluir que la demanda adicional resultante de las propuestas del nuevo PGOU puede rondar el millón de litros/día.

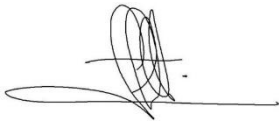
Cabe añadir que de los balances recurso/demanda del vigente Plan Hidrológico se concluye que el sistema supramunicipal de Añarbe no presenta problemas de agua a lo largo de la serie simulada, satisfaciendo la demanda que depende de este sistema con una garantía del 100%.

En cualquier caso, para garantizar las demandas derivadas del nuevo PGOU, se estará al pronunciamiento que deba emitir la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, previa la emisión por el Ente Gestor (AGASA) de los informes pertinentes en relación con los recursos hídricos y la red de saneamiento disponibles.



El presente anejo se emite a los efectos de la solicitud del informe preceptivo preciso en relación con esta materia.

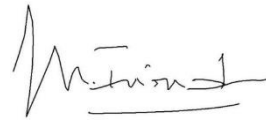
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



ANEJO 4.

Anejo en materia de Aviación Civil.

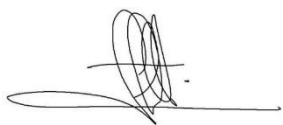


El documento de Plan General habrá de someterse al informe de la Dirección General de Aviación Civil en relación con las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián actualmente en tramitación.

Esto es así porque el término municipal de Erreteria se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En particular, el término municipal de Erreteria se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las aeronaves incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. Estas se ilustran gráficamente en el plano IV.8.

Debido a ello, se limitan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. Esta determinación se recoge expresamente en el artículo 102.5 de las NNUUGG del PGOU.

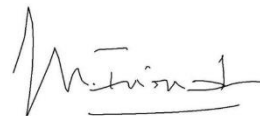
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



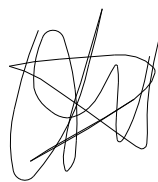
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



ANEJO 5.

**Anejo con informe-liquidación
referido a la oferta de vivienda de protección pública.**

INFORME-LIQUIDACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

(De acuerdo con artículo 15.e del Decreto 45/2025, de estándares urbanísticos)



La propuesta del Plan General da lugar a la oferta de nueva vivienda que se expresa en el siguiente cuadro medida en número de unidades.

OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)			
ÁMBITO	Viv. Pr. Públ. Soc/Tas	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 - 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 - 3 = 5	5
TOTAL Nº Viviendas	1.143	648	1.791
TOTAL (%)	63,8	36,2	100

A dicha oferta se añade la ya prácticamente ejecutada en Esnabide y Alzate.

OFERTA RESIDENCIAL PENDIENTE DE CULMINAR SU EJECUCIÓN (nº viviendas)			
ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Esnabide	54	0	54
Alzate	37	147	184
TOTAL Nº Viviendas	91	147	238
TOTAL (%)	38,2	61,8	100

Esta última oferta responde en cada caso a los estándares de aplicación en su momento. En el caso de Esnabide la urbanización está ya ejecutada y en Alzate próxima a su culminación.

No procede, por lo tanto, considerar la situación de estos dos ámbitos en el contexto que aquí nos ocupa.

Así, resulta una oferta de 1.791 nuevas viviendas (incluido el ámbito de Gamongoa, cuya urbanización no se ha iniciado todavía), inferior a la máxima prevista en las DOT (2.675 para 8 años).



Dicha oferta supone una ratio de 3 viviendas/año/1.000 habitantes en el horizonte temporal de 15 años para el que se proyecta el Plan.

Se corresponde, a su vez, con una producción de alrededor de 150 viviendas por año en un horizonte de 8 años aplicando un coeficiente de rigidez de 1,5, oferta que se considera que responde asimismo a los criterios establecidos en la materia en el proceso, orientando la oferta, además, al objetivo de propiciar la continuidad en el área urbana y de proceder a su regeneración y a la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio edificado preexistente, así como a atender la actual coyuntura de emergencia habitacional que ha motivado que Erreteria haya sido el primer municipio en declararse como zona tensionada en materia de vivienda.

Por otra parte, se ha previsto que en el horizonte del Plan la ratio de ocupación por vivienda ocupada sea de cerca de 2,3 habitantes, con un porcentaje reducido de vivienda vacía, de forma que la población, independientemente de cuanto resulte, podría alcanzar la cifra de alrededor de 43.500 habitantes, cifra que resulta razonable a tenor de la dinámica que se advierte, si se ponen los medios oportunos.

Independientemente, el PGOU propone la consolidación, la rehabilitación y la renovación del parque de viviendas heredado, previéndose incluso la identificación y la declaración de áreas de regeneración urbana concretas, a los efectos de procurar intervenciones que mejoren las condiciones de eficiencia energética y de accesibilidad universal.

A estos efectos el nuevo Plan General establece un tamaño medio mínimo de vivienda de 70 m²(t) para la tipología de vivienda de casco histórico a.1, de 75 m²(t) para la tipología de vivienda de ensanche a.2, de 80 m²(t) para la tipología de vivienda de edificación abierta a.3, y de 110 m²(t) para las viviendas aisladas en parcela a.4. En los casos de sustitución en los que el tamaño de las viviendas preexistentes es inferior, se autoriza reducir dicha media.

El Plan incorpora asimismo la autorización de la implantación del uso de vivienda en determinados locales.

Cabe destacar que no se propone ninguna nueva oferta residencial de tipología de carácter aislado o unifamiliar, sin perjuicio de consolidarse las preexistentes.

Complementariamente se propone la ejecución en el horizonte temporal del Plan de 268 nuevos alojamientos dotacionales.

Por otra parte, la oferta ofrece una importante previsión de vivienda de protección pública que supone, como resulta del primer cuadro precedente, cerca de un 63,8% de la nueva oferta total.

Tal y como se justifica a continuación, se supera con ello globalmente la demanda mínima legalmente exigida.



Así, se reitera aquí que los desarrollos de Esnabide y Altxate responde a las determinaciones en la materia previstas en su día, sin que se consideren excesos o defectos.

En el ámbito de Gamongoa se consolidan las previsiones vigentes y, por lo tanto, las determinaciones en materia de viviendas de protección pública no se alteran. No existe en consecuencia tampoco ni déficit ni superávit alguno al respecto.

Corresponde evaluar seguidamente los nuevos ámbitos y subámbitos que se corresponden o se corresponderán con actuaciones integradas. Son los siguientes:

OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)			
ÁMBITO	Viv. Pr. Públ. Soc/Tas	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Esnabide 2	16	20	36
Hego Arramendi	30	30	60
Tomás López	116	0	116
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinate	30	36	66
Larretxipi	0	8 – 3 = 5	5
TOTAL Nº Viviendas	551	369	920
TOTAL (%)	59,9	40,1	100

A tal efecto se identifican los ámbitos o subámbitos correspondientes con suelo urbano y las nuevas edificabilidades residenciales ordenadas en ellos:

Ámbito o subámbito	m ² (t) VPPS	m ² (t) VPPT	m ² (t) VL	m ² (t) totales
Esnabide 2:	750	750	1.520	3.020
Hego Arramendi:	1.300	1.300	3.200	5.800
Tomás López:	11.000	0	0	11.000
Total:	13.050	2.050	4.720	19.820

Resulta un exceso de 9.086 m²(t) VPPS (20% de 19.820 = 3.964), y un defecto de 1.914 m²(t) VPPT (20% de 19.820 = 3.964),

Además, resulta un exceso adicional de la oferta de viviendas de protección pública sociales que propone realizar el Ayuntamiento en Basanoaga, Evaristo Bozas, Loidialde y Gaztaño berri. Se trata de 12.275 m²(t) VPPS y de 2.800 m²(t) VPPS adicionales, con lo que resulta un exceso total en suelo urbano de 21.361 m²(t) VPPS y de 886 m²(t) VPPS.



Y, seguidamente, se identifican los ámbitos correspondientes con suelo urbanizable y las nuevas edificabilidades residenciales ordenadas en ellos, con la salvedad del ámbito de Perutxene-Sagasti que, por su singularidad, se analiza independientemente:

<u>Ámbito</u>	m ² (t) VPPS	m ² (t) VPPT	m ² (t) VL	m ² (t) totales
Zamalbideberri:	0	660	1.210	1.870
Tolare-Intzinarte:	0	3.000	3.600	6.600
Larretxipi:	0	0	2.023 ²¹	2.023
Total:	0	3.660	6.833	10.493

6.833 nuevos m²(t) de vivienda libre demandan 15.033 nuevos m²(t) de VPPS ($6.833/0.25 \times 0,5$) y 5.467 nuevos m²(t) de VPPT ($6.833/0.25 \times 0,2$).

En consecuencia, resulta un defecto de 15.033 m²(t) VPPS y un defecto de 1.807 m²(t) VPPT.

Resulta así un exceso globalmente calculado de 6.328 m²(t) VPPS y un defecto de 921 m²(t) VPPT que cubre holgadamente el exceso de VPPS.

Con ello se cumple ampliamente el estándar mínimo establecido y se responde a la situación de emergencia habitacional advertida.

Procede seguidamente analizar la situación singular que concurre en el ámbito de Perutxene-Sagasti:

<u>Ámbito</u>	m ² (t) VPPS	m ² (t) VPPT	m ² (t) VL	m ² (t) totales
Perutxene-Sagasti:	27.322	8.037	28.439	63.798

En el cuadro anterior se identifica la nueva edificabilidad residencial ordenada en este Plan.

Es el resultado de, sucesivamente, las siguientes decisiones:

²¹ 2.808 – 785,35 m²(t) preexistentes (fuente Catastro de Gipuzkoa).



	m ² (t) VPPS	m ² (t) VPPT	m ² (t) VL	m ² (t) totales
PGOU 2004:	5.220	0	16.731	21.951
MPGOU 2008	10.824	2.038	20.940	33.802

Dichas decisiones cuentan con el visto bueno correspondiente con carácter previo a su definitiva aprobación.

En consecuencia, la nueva edificabilidad residencial que se ordena en el presente PGOU es la siguiente:

<u>Ámbito</u>	m ² (t) VPPS	m ² (t) VPPT	m ² (t) VL	m ² (t) totales
Perutxene-Sagasti:	16.498	5.999	7.499	29.996

Resulta así que 16.498 m²(t) equivalen al 55% de 29.996 m²(t) y que 5.999 m²(t) equivalen al 20% de 29.996 m²(t), así como que 22.497 m²(t) equivalen al 75% de 29.996 m²(t).

Con ello se da respuesta, también en el ámbito de Perutxene-Sagasti, al estándar de aplicación.

Por otra parte, se procede seguidamente a comprobar la adecuación de la propuesta a los compromisos eventualmente pendientes en materia de liquidación de viviendas de protección pública derivados de la ejecución del planeamiento vigente y del cumplimiento de las transferencias de edificabilidad autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

Para ello se analizan seguidamente los suelos urbanizables previstos en el Plan General de Ordenación Urbana del año 2004 que se recogen en el siguiente cuadro, extraído de dicho Plan General:

C. Nuevas actuaciones de uso residencial en suelo urbanizable

SECTOR	Viviendas de Protección oficial (nº)	Viviendas de Promoción libre (nº)	Total (nº)
SECTOR 32: ESNABIDE	54	27	81
SECTOR 44: ZAMALBIDE BERRI	54	38	92
SECTOR 48: TOLARE BERRI	18	40	58
SECTOR 56: GAMONGOIA	526	164	690
SECTOR 57: PERUTXENE/SAGASTI	52	137	189
SECTOR 58: PALACIO ZARRA/LAR.	156	44	200
SECTOR 65: AZAÑETA	0	12	12
TOTAL	860	462	1.322



Cabe señalar en relación con cada uno de dichos ámbitos lo siguiente:

- El ámbito de Azañeta ya está ejecutado y urbanizado totalmente y el ámbito de Esnabide ya está ejecutado y urbanizado, pendiente del desarrollo de dos parcelas, sin alteración alguna prevista. No dan lugar a déficit alguno en materia del estándar de aplicación.
- El ámbito de Gamongoa cuenta con una modificación de PGOU aprobada definitivamente en la que se ha justificado el cumplimiento del estándar. Este PGOU lo consolida y, en consecuencia, no se da lugar a déficit alguno en materia del estándar de aplicación.
- El ámbito de Perutxene-Sagasti es objeto de su reajuste en este PGOU y, como ya se ha adelantado, se cumple el mismo el estándar de aplicación en la coyuntura que concurre.
- El nuevo Plan General redefine la delimitación y la ordenación de los ámbitos de Zamalbide berri, Tolare berri y Palazio Zarra/Larretxipi que formaban parte del área de reparto AR/UB02 y por lo tanto las compensaciones que se producían entre ellos en la materia que nos ocupa desaparecen sin dar lugar a déficit o exceso alguno. Así, en este PGOU los nuevos ámbitos de Zamalbide berri y Tolare-Intzinarte se redefinen totalmente y las nuevas determinaciones establecidas para los mismos, atendiendo a su singularidad, dan lugar a un déficit que se compensa, como ya se ha señalado, con los excesos que resultan en el suelo urbano en el nuevo PGOU. Por otra parte, el ámbito de Palazio Zarra/Larretxipi deja de ser residencial.

Las actuaciones en suelo urbano (Gaztaño y Altzate) y aquellas correspondientes a suelos urbanizables en fase avanzada de formulación en 2004 (Depósito de Agustinas, Markola, Lartzabal y Sagardiburu) que daban lugar a viviendas de protección pública se han ejecutado en su totalidad, de forma que no dan lugar a déficit o exceso alguno.

Con todo ello cabe concluir que el nuevo PGOU responde globalmente a los estándares de aplicación en todos los ámbitos residenciales objeto de actuaciones integradas.

Con todo ello se propicia, además, una oferta de vivienda de protección pública que se extiende a los distintos barrios del municipio, de forma diversificada.

Y cabe añadir que la propuesta que se plantea da lugar a una oferta de vivienda de protección pública superior a la mínima prevista estrictamente por la legislación de aplicación.

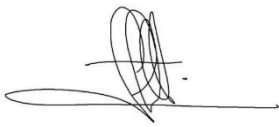
Finalmente, si bien la situación de incertidumbre que protagoniza la actual coyuntura pudiera conllevar que no se alcance en el horizonte temporal del Plan la cifra de 43.000 habitantes apuntada, se considera que dicha eventualidad no debe de ser obstáculo para que desde el Ayuntamiento se propicie el proyecto que pueda hacer posible ese horizonte, imposible en caso de no disponerse los medios necesarios, acompañando para ello a la iniciativa privada en la ejecución del Plan e incluso liderando desde la iniciativa pública tanto la rehabilitación y la renovación urbanas, como otras políticas en la materia, como se propone.



Independientemente de la oferta residencial referida, el Ayuntamiento promoverá desde la iniciativa pública la oferta de alojamientos dotacionales oportuna en la o las parcelas de equipamiento que se destinen a ello.

Precisamente, ante esta tesitura, resultará aún más precisa la intervención pública en la promoción, el impulso o el apoyo a las actuaciones propuestas en el PGOU.

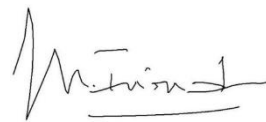
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

