

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA

Diciembre 2025

Documento “1. MEMORIA”

“1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES
REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA,
Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL
AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE



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.

Documento "1. MEMORIA"

**"1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES
DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA,
Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL
AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE**



INDICE	Página
I.- Objeto de este documento.	1
II.- Adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.	1
III.- Adecuación del Plan General a los límites reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima.	10



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos es el de justificar la adecuación de las propuestas de este Plan a las previsiones del planeamiento territorial vigente.

A su vez, el segundo objetivo es el de justificar el cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley y 15 del mencionado Decreto.

II.- ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes.

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

- * Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30-VII-2019).
- * 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 General de Carreteras del País Vasco (aprobado mediante el Decreto 250/1999).
- * 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 septiembre).
- * 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).



2.- Justificación de la adaptación del plan a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio (2019).

Las DOT vigentes fueron aprobadas definitivamente mediante Decreto de 30 de julio de 2019, como resultado de la revisión de las aprobadas, a su vez, el año 1997. Al tiempo de indicar que sus directrices vinculan a las Administraciones Públicas y a los particulares, contienen, entre otras, las siguientes previsiones generales:

- * Los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales vigentes en la actualidad se han de adaptar a las DOT en el plazo de ocho años.
Dichos planes continúan vigentes en tanto no se produzca su adaptación, sin perjuicio de que algunas de sus determinaciones dejan de tener valor.
- * Los Planes Generales vigentes se han de adaptar a las DOT en el plazo de ocho años.
La adaptación del planeamiento general en tramitación que cuente con aprobación inicial a la entrada en vigor de las DOT no es obligatoria.

En ese contexto, este Plan General y sus propuestas se adecuan a las DOT en lo referente, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- * La categorización o zonificación global del suelo no urbanizable y la determinación del régimen urbanístico de las zonas ordenadas.

Así, los terrenos clasificados de esa manera se incluyen en las categorías de ordenación reguladas en los planes territoriales vigentes, complementadas con la red de sistemas generales que Errenteria y su área funcional necesitan para asegurar su racionalidad y coherencia estructural/territorial y para dar respuesta a los objetivos propios de esa red.

Algunos de esos sistemas generales tienen su origen en los planes territoriales sectoriales vigentes en distintas materias (red viaria y red ferroviaria fundamentalmente, puerto).

Complementariamente, en el suelo no urbanizable, se prohíbe la construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agropecuarias.

- * El régimen de usos establecido para las distintas categorías o zonas globales rurales, de conformidad con la matriz de usos contenida en las DOT (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), complementada en los términos justificados por la ordenación de los sistemas generales (redes viaria y ferroviaria), previstos en el Plan General y acordes con las determinaciones de las DOT.
- * Las directrices en materia de regeneración urbana (art. 10 de las Normas de Aplicación) en la medida en que las propuestas de carácter urbano inciden (con salvedades puntuales) en el medio urbano actual y conllevan su regeneración y recualificación.

- * Las directrices en materia de suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales establecidas en el art. 12 de las Normas de Aplicación.
- * Las directrices en materia de cuantificación residencial. Así, de conformidad con la metodología establecida en las DOT el número máximo de viviendas posible en Errenteria se ha estimado en 2.675 viviendas para un horizonte de 8 años, como se expone en el apartado II.3 del documento 1.1 de la Memoria.

La cifra de 1.791 viviendas nuevas o de incremento prevista en este Plan no supera aquella.

- * Además:
 - Se da continuidad a los procesos de rehabilitación y regeneración desarrollados en distintas partes del medio urbano de Errenteria.
 - Se incentivan los modos de movilidad sostenible (incluidos el peatonal y el ciclista) como elementos esenciales de la movilidad y la comunicación tanto interna (intramunicipal) como externa.
- * Las previsiones reguladoras de los espacios libres urbanos (generales y locales) y la propuesta de ordenación de un corredor ecológico entre Aiako Harria y Lau Haizeta incluidas en este Plan son acordes con las directrices vinculadas a la infraestructura verde y a los servicios de los ecosistemas planteada en las DOT (art. 4 de las Normas de Aplicación, etc.).
- * La propuesta integra asimismo las infraestructuras de comunicaciones (viaria, ferroviaria y portuaria) establecidas en las DOT.
- * La propuesta se adecua asimismo a lo dispuesto en los artículos 15, 16, 17 y 18 de las Normas de Aplicación de las DOT referidos a las directrices en materia de agua, energía, residuos y economía circular.
- * Por otra parte, las DOT identifican las áreas del entorno de la bahía de Pasaia como espacio para la compatibilización de planeamientos, a la que da respuesta el Plan Especial aprobado para el puerto.

2.2.- El Plan General de Carreteras del País Vasco (1999).

Equivale a un Plan Territorial Sectorial, si bien, sus determinaciones, por disponer de rango de Ley, prevalecen sobre las del PTP del Área Funcional.

Sus determinaciones consolidan los trazados viarios que atraviesan el municipio de Errenteria, conformado fundamentalmente por la autopista AP-1/AP-8, y las carreteras GI-20, GI-636, GI-2132, GI-3671 y GI-3672.



Todos ellos están ejecutados y en servicio, y se integran en el presente Plan General.

2.3.- El Plan Territorial Parcial de Donostia/San Sebastián (Donostialdea) (2016).

A.- Determinaciones del PTP.

Aprobado definitivamente mediante Decreto de 121/2016, de 27 de julio, el PTP contiene, entre otras, las previsiones más significativas siguientes en relación con el municipio:

- * Consolidación del núcleo urbano de Erreterria integrado en el continuo del área metropolitana.
- * Identificación de un perímetro de crecimiento urbano al que se ciñe la propuesta.
- * Previsión de un corredor ecológico cuya delimitación se precisa en el nuevo Plan General.
- * La oferta residencial referente al municipio de Erreterria es superior a la establecida en las DOT, por lo que es ésta la que ha de tenerse en cuenta aquí.
- * El PTP define a Erreterria como municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de suelo de actividades económicas industriales y asimiladas.

B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTP.

- * Se incorporan al Plan General los objetivos y criterios relacionados con:
 - La consolidación del núcleo urbano, sin perjuicio de dar continuidad a las actuaciones de regeneración urbana de las partes de ese núcleo que las requieren.
 - El desarrollo urbano del municipio atendiendo a las actuales necesidades dentro del perímetro de crecimiento máximo establecido, renunciando a extenderlo a todo él.
- * La zonificación global del suelo no urbanizable se adecua a los criterios establecidos en el PTP.
- * El dimensionamiento y, en su caso, el emplazamiento de los desarrollos residenciales y de actividades económicas se adecua a los criterios establecidos en ese Plan. Así, la cifra de 1.791 viviendas nuevas o de incremento prevista en este Plan se adecua también al PTP, y los desarrollos de suelos de actividades económicas responden asimismo a las determinaciones del PTP en la materia.



- * No obstante, no se planifica en el horizonte temporal del nuevo Plan General el nuevo enlace viario previsto por el PTP en la GI-20 en Pontika que tampoco se contempla en el Plan General de Carreteras.
- * Por otra parte, el PTP plantea la necesidad de compatibilización del planeamiento en el corredor Lezo-Gaintxurizketa, sin incidencia efectiva en Erreteria; y en el parque de Lau Haizeta, que ya ha sido motivo de un Plan Especial.
- * Identifica, asimismo, como ámbitos de compatibilización el corredor fluvial del río Oiartzun y el entorno de Listorreta-Landarbaso, si bien hasta la fecha no se ha procedido al impulso de los correspondientes planes por parte de la administración sectorial competente en dichas materias.

2.4.- El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (AD: 1998) y su modificación posterior (AD: 2013).

A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

Algunas de esas determinaciones inciden en las cuestiones siguientes:

- * La anchura del suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales en cada de los correspondientes cauces.
- * Los retiros mínimos de la edificación.
- * El régimen de las edificaciones existentes, contrarias al PTS:
- * El régimen de los usos del suelo y actuaciones:
- * Las previsiones relacionadas con la problemática de la inundabilidad, incluidas las referentes a la delimitación de la línea de flujo preferente y la determinación de los correspondientes períodos de retorno.

B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

El Plan General se adecúa al PTS en todos sus extremos. Así, se reflejan en él los distintos cauces fluviales del municipio y se sujetan al régimen de regulación establecido para ellos tanto en el PTS como en la legislación vigente en la materia.

Se recogen, además, las previsiones relacionadas con los riesgos de inundabilidad, cuya solución ha de adecuarse a los criterios establecidos tanto en el PTS (y en el correspondiente Plan Hidrológico) como a los que en su desarrollo determinen la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y URA.

Se está asimismo de acuerdo con cuanto se dispone en la Legislación vigente en materia de Costas y litoral, respetando el dominio público marítimo-terrestre.



2.5.- El Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral (AD: 2007).

Este Plan y sus propuestas inciden en el municipio de Erreteria y el nuevo Plan General se adecua a sus determinaciones.

Procede señalar, por otra parte, que dicho plan se encuentra en la actualidad en fase de revisión, habiéndose procedido recientemente a la aprobación inicial del correspondiente nuevo documento que se encuentra en la actualidad en exposición pública.

Esta revisión tiene por objeto hacer frente al reto del cambio climático y en la continuidad del proceso este Plan General habrá de adaptarse a cuanto resulte de esa revisión que paralelamente se aborda desde la perspectiva supramunicipal.

2.6.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales (AD: 2004).

A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

- * Las actividades económicas.
Identifica Erreteria como municipio de interés preferente para la instalación de éstas.
- * Equipamientos Comerciales:
Las previsiones del PTS fueron anuladas mediante sentencia del Tribunal Supremo de 3 de setiembre de 2015.

B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

- * El Plan General consolida, con alguna salvedad, los suelos de carácter predominantemente productivo preexistentes, a la vez que prevé para los mismos nuevas condiciones de regulación que favorezcan su adaptación a la nueva coyuntura, a la vez que ordena un nuevo desarrollo de cierta entidad que se propone impulsar desde la iniciativa pública en Larretxipi.

Plantea asimismo la reordenación y la recualificación urbana de los ámbitos de Egiburu y Egiluze, en particular.

- * La nueva previsión de suelo con destino a actividades económicas ordenada supera significativamente aquella que tiene por objeto la transformación de suelos industriales en residenciales (Loidialde y Hego Arramendi).



2.7.- El Plan Territorial Sectorial Agroforestal (AD: 2014).

A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

- * **Categorías de Ordenación:**
La zonificación del suelo no urbanizable del Plan General ha de tomar como base las categorías de ordenación propuestas en el PTS, ajustando en su caso su delimitación a la realidad y escala municipal, en particular, en lo que a los suelos categorizados como de Alto Valor Estratégico se refiere.
- * **Condicionantes Superpuestos:**
El planeamiento municipal debe recoger los condicionantes superpuestos que operan superponiéndose a las categorías de ordenación.
- * **Criterios generales de implantación de usos.** Son vinculantes los siguientes apartados:
 - Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en suelo no urbanizable
 - Vivienda aislada vinculada a explotación agraria
 - Instalaciones ganaderas intensivas

B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

- * **En lo referente a las categorías de ordenación:**

La inclusión de los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable en las distintas categorías de ordenación o zonas globales responde a la consideración conjunta y coordinada de, entre otros, los seis tipos de criterios que se exponen a continuación.

En primer lugar, de conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos "53.1.f" y 54 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y "3.4.a.4" de las DOT de 2019, se ordena, también en el suelo no urbanizable, la red de sistemas generales que Erretería y su Área Funcional necesitan para asegurar su racionalidad y coherencia estructural.

Así, la diferenciación y ordenación en esa clase de suelo de las zonas globales de tipología "G.5. Cauces y aguas superficiales (SG)", "E.1 Red viaria (SG)" y "E.2 Red ferroviaria (SG)", responde a su consideración como partes integrantes de la red de sistemas generales del municipio, necesarias para dar respuesta a los objetivos estratégicos propios de esa red. Algunos de esos sistemas generales tienen su origen en los planes territoriales sectoriales vigentes en las respectivas materias.

En segundo lugar, en atención a lo establecido, entre otros, en el artículo "53.4.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, esa zonificación se adecua a las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes y, en concreto, a los considerados en este documento.



Eso sí, la delimitación de esas categorías se realiza de manera coherente y complementaria con la ordenación de la citada red de sistemas generales en el suelo no urbanizable, y se adecua a lo que resulta de ella.

En tercer lugar, no se diferencian determinadas zonas globales o categorías previstas en los mencionados instrumentos de ordenación territorial vigentes en atención a la inexistencia en el municipio de realidades o elementos vinculados a ellas.

En cuarto lugar, se zonifican de manera superpuesta distintas realidades y propuestas, compatibilizándose la ordenación de todas ellas como zonas globales. Así sucede, en concreto y entre otros, en los siguientes supuestos:

- Por un lado, las zonas de especial protección (G.1) y aquellas de protección de aguas superficiales (G.5).
- Por otro, la superposición de las redes viaria y ferroviaria (SG) sobre la zona "G.5. Protección de aguas superficiales" y entre ellas, cuando éstas se cruzan).

En quinto lugar, la red de sistemas generales del municipio y las zonas rurales del suelo no urbanizable se complementan con la regulación de los correspondientes condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. El objetivo de algunos de ellos es, en concreto, el de garantizar el mantenimiento y la preservación de espacios y especies de valor e interés.

En sexto lugar, se incluyen también los suelos de especial protección siguiendo al respecto las indicaciones del Órgano Ambiental recogidas en el documento de alcance emitido en relación con el Plan General.

De esa manera se compatibiliza y garantiza la consecución de los objetivos de esos dos tipos de propuestas urbanísticas. Por un lado, los propios de la zonificación global (incluidos los sistemas generales), relacionados con la determinación de los objetivos urbanísticos de cada una de las zonas diferenciadas. Por otro, los propios de los citados condicionantes, vinculados a la preservación de espacios y especies naturales, la eliminación de elementos degradantes (suelos contaminados...), etc.

- * En lo referente a los condicionantes superpuestos.
Este Plan incorpora los siguientes condicionantes superpuestos:

- Regulados en el PTS:
 - . Monte de utilidad pública.
 - . Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
 - . Áreas de interés y protección paisajística.Todos ellos se vinculan a la regulación prevista en el citado PTS, así como del PTP del Área Funcional.

- Además, los anteriores se complementan con los condicionantes siguientes:

- . Árboles de interés local.
- . Áreas de interés faunístico.
- . Áreas de interés florístico.
- . Áreas inundables.
- . Áreas de interés arqueológico.
- . Áreas de interés paisajístico.
- . Corredores ecológicos.
- . Lugares de interés geológico.
- . Humedales.
- . Áreas con riesgo de incendio forestal.
- . Áreas con riesgo de transporte de mercancías por carretera.
- . Suelos potencialmente contaminados.
- . Áreas acústicas.

* En lo referente a los criterios generales de implantación de usos.

Este Plan incorpora esos criterios y condiciona la implantación de los usos a su cumplimiento.

2.8.- El Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV (AD: 2001).

Este Plan y sus propuestas inciden en el término municipal de Erretería y consolidan las redes ferroviarias de Adif y ETS, así como las actuaciones de mejora en ejecución y previstas en ambas redes.

Prevé asimismo la ejecución de una variante sur del trazado de la Nueva Red Ferroviaria Vasca, recogiendo en el presente Plan el trazado del estudio informativo elaborado sometido a evaluación ambiental. Se estará en todo caso según resulte de las decisiones que se adopten al respecto.

El Plan General incorpora dichas redes y las referidas previsiones, sin perjuicio de que, en adelante, puedan complementariamente plantearse nuevos proyectos en línea con cuanto se ha planteado al respecto en la fase de Avance de este Plan General.

2.9.- El Plan Territorial Sectorial de energía eólica (2002).

Este Plan y sus propuestas no inciden en el término municipal de Erretería.



2.10.- El Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas (2004).

El PTS destaca la existencia en el municipio de Erreteria de varios humedales.

Se corresponden con el embalse del Añarbe y los humedales de Pagosarde, Malmazar, San Marko, Igantzabal y Kutarro.

Su regulación en este Plan se adecua a las previsiones establecidas en el PTS.

2.11.- El Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (2009).

El PTS determina las previsiones de ordenación de las infraestructuras de residuos urbanos en el conjunto de Gipuzkoa.

Dichas previsiones no tienen afecciones materiales o específicas de implantación de ese tipo de infraestructuras en Erreteria. Ahora bien, son de aplicación las medidas generales planteadas en el PTS en materia tratamiento de los citados residuos.

2.12.- El Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (2013).

El PTS determina la red ciclista básica del conjunto de Gipuzkoa, a la manera de red general de esa naturaleza del citado territorio y, en particular, del Área Metropolitana.

Dicha red atraviesa Erreteria en los términos reflejados en el plano VII.1 de este documento, uniéndolo con los municipios limítrofes.

2.13.- El Plan Especial del Puerto de Pasaia (2018).

El Puerto de Pasaia ya cuenta con su correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se extiende a los municipios de Lezo, Pasaia y Donostia.

El presente Plan General identifica el ámbito correspondiente al mismo y remite a dicho Plan especial la ordenación pormenorizada de la zona portuaria delimitada.

III.- ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÍNIMA Y MÁXIMA.

1.- Previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima.

En atención a lo establecido en las disposiciones legales vigentes (art. 77 de la Ley 2/2006; art. 3 del Decreto 123/2012; etc.), algunas de esas previsiones son las siguientes:

A.- Previsiones referentes a desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales previstos en áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas:

a) Criterios generales.

- * Edificabilidad urbanística mínima sobre rasante: $0,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$.

Se ha de tomar como referencia el suelo del área de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, excluido el destinado a sistemas generales.

- * Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: $2,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$.

Se ha de tomar como referencia el suelo del área de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, excluido el destinado a sistemas generales.

b) Criterios complementarios.

- * En operaciones de reforma y renovación urbana.

La edificabilidad urbanística máxima podrá ser superior a la citada siempre que, por un lado, el respeto de las características parcelarias, morfológicas y edificatorias del ámbito no permita razonablemente su cumplimiento y, por otro, sea informada favorablemente por la COTPV y autorizada por el Consejo de Gobierno.

- * La edificabilidad mínima podrá ser de $0,30 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ en las áreas afectadas con pendiente media igual o superior al 15%.

B.- Edificabilidad máxima en desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales previstos en sectores urbanizables: $1,30 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$.

C.- Previsiones referentes a desarrollos urbanísticos predominantemente industriales o terciarios en áreas de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables: la superficie de las edificaciones resultantes ha de ascender, como mínimo, al 30% de la superficie del área o sector.

2.- Relación de áreas y sectores afectados.

2.1.- Relación de áreas, sectores y/o zonas globales predominantemente residenciales afectados.

Del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales previstos en este Plan, han de ser objeto de consideración aquí, en la medida en que se prevé su ejecución como actuaciones integradas, los seis siguientes:

- Las actuaciones integradas en ejecución en los ámbitos de Alzate y Gamongoa.
Nos remitimos en ambos casos a los expedientes que han dado lugar a la ejecución de dichos desarrollos.
- Los subámbitos de Esnabide 2, de Tomás López, y de Hego Arramendi, y los ámbitos de Perutxene-Sagasti, de Zamalbideberri y de Tolare-Intzinarte.

Nos referimos seguidamente a todos y cada uno de éstos.

2.1.1.- Esnabide 2.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia a considerar:
 - Delimitación de subámbito: 5.803 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- * Total: 3.020 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

- * Edificabilidad media resultante:
 - Edificabilidad urbanística: 3.020 m²(t).
 - Superficie de los terrenos afectados: 5.803 m²(s).
 - Edificabilidad media resultante (3.020 / 5.803): 0,52 m²(t)/ m²(s).
- * Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m²(t)/m²(s)] e inferior a la máxima legal [2,3 m²(t)/m²(s)].

2.1.2.- Tomás López.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia considerar:
 - Delimitación de subámbito: 13.433 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- * Total: 11.000 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

- * Edificabilidad media resultante:
 - Edificabilidad urbanística: 11.000 m²(t).
 - Superficie de los terrenos afectados: 13.433 m²(s).
 - Edificabilidad media resultante (11.000 / 13.433): 0,82 m²(t)/ m²(s).
- * Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m²(t)/m²(s)] e inferior a la máxima legal [2,3 m²(t)/m²(s)].

2.1.3.- Hego Arramendi.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia considerar:
 - Delimitación de subámbito: 4.464 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- * Total: 5.800 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

- * Edificabilidad media resultante:
 - Edificabilidad urbanística: 4.464 m²(t).
 - Superficie de los terrenos afectados: 5.800 m²(s).
 - Edificabilidad media resultante (4.464 / 5.800): 0,77 m²(t)/ m²(s).
- * Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m²(t)/m²(s)] e inferior a la máxima legal [2,3 m²(t)/m²(s)].

2.1.4.- Perutxene-Sagasti.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia considerar:
 - Superficie zonal: 134.206 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- * Total: 63.798 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

* Edificabilidad media resultante:

- Edificabilidad urbanística: 63.798 m²(t).
- Superficie de los terrenos afectados: 134.206 m²(s).
- Edificabilidad media resultante (63.798/ 134.206): 0,475 m²(t)/ m²(s).

* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m²(t)/m²(s)] e inferior a la máxima legal [1,3 m²(t)/m²(s)].

2.1.5.- Zamalbideberri.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

* Superficie total de referencia considerar:

- Superficie zonal: 5.790 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

* Total: 2.000 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

* Edificabilidad media resultante:

- Edificabilidad urbanística: 2.000 m²(t).
- Superficie de los terrenos afectados: 5.790 m²(s).
- Edificabilidad media resultante (2.000 / 5.790): 0,345 m²(t)/ m²(s).

* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,30 m²(t)/m²(s)] en este caso por tratarse de un área con pendiente media igual o superior al 15% e inferior a la máxima legal [1,3 m²(t)/m²(s)].

2.1.6.- Tolare-Intzinarte.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

* Superficie total de referencia considerar:

- Superficie zonal: 21.010 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

* Total: 9.535 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

* Edificabilidad media resultante:

- Edificabilidad urbanística:	9.535 m ² (t).
- Superficie de los terrenos afectados:	21.010 m ² (s).
- Edificabilidad media resultante (9.535 / 21.010):	0,45 m ² (t)/ m ² (s).

* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m²(t)/m²(s)] e inferior a la máxima legal [1,3 m²(t)/m²(s)].

En consecuencia, se cumplen las condiciones establecidas al respecto.

2.2.- Relación de áreas, sectores y/o zonas globales afectadas, predominantemente destinados a actividades económicas.

- Del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos destinados a actividades económicas, son cuatro aquellos sujetos a las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima.
- Son los siguientes: los subámbitos de Hego Egiburu y de Ipar Egiburu, y los ámbitos de Larretxipi y Egiluze.

2.2.1.- Hego Egiburu.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

* Superficie total de referencia considerar:

- Delimitación de subámbito: 12.629 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

* Total: 7.800 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

* La ocupación habrá de ser de al menos 3.789 m² (30% de 12.629)
La edificabilidad asignada es significativamente superior y las condiciones de parcelación asimismo lo permiten.



2.2.2.- Ipar Egiburu.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia considerar:
 - Delimitación de subámbito: 11.571 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- * Total: 8.600 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

- * La ocupación habrá de ser de al menos 3.472 m² (30% de 11.571)
La edificabilidad asignada es significativamente superior y las condiciones de parcelación asimismo lo permiten.

2.2.3.- Larretxi.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia considerar:
 - Superficie zonal: 160.690 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- * Total: 51.771 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

- * La ocupación habrá de ser de al menos 48.207 m² (30% de 160.690)
La edificabilidad asignada es superior y las características del sector asimismo lo permiten.

2.2.4.- Egiluze.

Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

A.- Superficie de los terrenos afectados:

- * Superficie total de referencia considerar:
 - Superficie zonal: 59.565 m²(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

* Total: 20.000 m²(t).

C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

* La ocupación habrá de ser de al menos 17.870 m² (30% de 59.565)
La edificabilidad asignada es superior y las características del ámbito asimismo lo permiten.

En consecuencia, se cumplen también las condiciones establecidas al respecto.

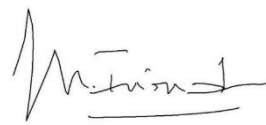
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro

