

Documento 3.
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.



ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

INDICE:

Página:

I.- Objeto de este documento.	1
II.- Programación de las propuestas urbanísticas planteadas.	1
III.- Criterios de programación – formulación de otros proyectos urbanísticos y edificatorios.	8



I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento tiene, básicamente, dos objetivos.

El primero de ellos es el de exponer las previsiones de programación del desarrollo y la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan General.

Por su parte, el segundo objetivo es el de exponer las responsabilidades de financiación y/o inversión públicas y privadas de esas propuestas de ordenación.

II.- PROGRAMACIÓN DE LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

1.- Relación de las propuestas y de los desarrollos urbanísticos de mayor relevancia planteados.

La relación de esos desarrollos y propuestas es la siguiente, sin perjuicio de la continuidad en la ejecución de aquellos otros en curso:

A.- Desarrollos urbanísticos.

- * Objeto de actuaciones integradas, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el planeamiento pormenorizado a promover preceptiva u opcionalmente en desarrollo de este Plan General:
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Esnabide 2.
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Tomás López.
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Hego Arramendi.
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Hego Egiburu.
 - * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Ipar Egiburu.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Altzate.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Gamongoa.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Larretxipi.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Perutxene-Sagasti.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Egiluze.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Zamalbideberri.
 - * Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Tolare-Intzinarte.
- * Sujetos a actuaciones de dotación:
 - * 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.

B.- Propuestas de ejecución de las obras públicas siguientes:

- * Edificio Oarso para residencia de personas mayores.
- * Ampliación de piscinas al aire libre de Esnabide.
- * Edificación en parcela c.1/2.1 ordenada en Beraun.
- * Edificación en parcela ordenada en Esnabide con destino a alojamientos dotacionales.
- * Edificación en parcela ordenada en Igantzi con destino a alojamientos dotacionales.
- * Edificación en Gamongoa (incluida escuela).
- * Edificación en Markola goia.
- * Edificación en Perutxene/Sagasti.
- * Edificación en Tolare-Intzinarte.
- * Glorieta de Zamalbide.

C.- Actuaciones públicas de ejecución de viviendas de protección pública:

- * Parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
- * Parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
- * Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Tomás López.
- * Parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.

2.- Criterios de programación de los mencionados desarrollos y propuestas. Situación actual y previsiones de futuro.

2.1.- Criterio general de programación de las propuestas planteadas.

El período general de programación del Plan General es de, aproximadamente, quince años.

2.2.- Criterios de programación de los desarrollos urbanísticos.

A.- Objeto de actuaciones integradas, sin perjuicio de la precisa y definitiva determinación de las mismas por el planeamiento pormenorizado correspondientes, en su caso:



a) Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Esnabide 2.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 8 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Especial, proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución a delimitar) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el Plan Especial a redactar se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

b) Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Tomás López.

Se prevé su desarrollo y ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Especial; proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución a delimitar; etc.) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el Plan Especial se impulsará por la Administración para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de ocho años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los documentos siguientes a tramitar: proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

c) Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Hego Arramendi.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 6 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Especial, proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución a delimitar) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el Plan Especial a redactar se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de



programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

d) Desarrollo industrial previsto en el subámbito de Hego Egiburu.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 4 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución correspondiente a la totalidad del subámbito, delimitada en este Plan General) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, dichos proyectos se presentarán ante el Ayuntamiento para su tramitación en un plazo máximo de 3 años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

e) Desarrollo industrial previsto en el subámbito de Ipar Egiburu.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 4 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución correspondiente a la totalidad del subámbito, delimitada en este Plan General) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, dichos proyectos se presentarán ante el Ayuntamiento para su tramitación en un plazo máximo de 3 años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

f) Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Altzate.

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en el PAU aprobado en su día para la ejecución del ámbito.

g) Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Gamongoa.

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en el PAU aprobado en su día para la ejecución del ámbito.

h) Desarrollo industrial previsto en el ámbito de Larretxipi.

Se prevé su desarrollo y ejecución en el horizonte temporal de 8 años.



Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Parcial, proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el citado Plan Parcial estará aprobado definitivamente dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

i) Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Perutxene-Sagasti.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 8 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Parcial, proyectos de equidistribución y urbanización de la o las unidades de ejecución a delimitar) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el Plan Parcial a redactar se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

j) Desarrollo industrial previsto en el ámbito de Egiluze.

Se prevé su desarrollo y ejecución en el horizonte temporal de 6 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Especial, proyectos de equidistribución y urbanización de la unidad de ejecución; etc.) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el citado Plan Especial estará aprobado definitivamente dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.



k) Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Zamalbideberri.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 6 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Parcial, proyectos de equidistribución y urbanización de la o las unidades de ejecución a delimitar) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el Plan Parcial a redactar se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

l) Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Tolare-Intzinarte.

Se prevé su desarrollo y ejecución en un horizonte temporal de 6 años. Para ello, la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos que requiere dicho desarrollo (Plan Parcial, proyectos de equidistribución y urbanización de la o las unidades de ejecución a delimitar) se efectuarán de forma que garanticen el cumplimiento de esa previsión de programación.

Con ese fin, el Plan Parcial a redactar se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General. A su vez, ese Plan determinará los correspondientes criterios de programación en lo referente a la elaboración y tramitación de los proyectos de equidistribución, urbanización, etc., complementados con la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación. Se prevé su promoción por parte de la iniciativa privada.

B.- Objeto de actuaciones de dotación:

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, de conformidad con los criterios generales de programación establecidos en este documento.

Para las intervenciones en el subámbito 4.1 de caserío Alaberga, en el subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13, en el subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14, en el subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22, en la parcela a.3/9.1 de Santa Clara 24, en el subámbito 21.1 de Loidialde y en la parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi se plantea que las correspondientes licencias de edificación se soliciten dentro de los primeros 6 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.



Para las intervenciones correspondientes a los levantes autorizados en el ámbito 4 de Alaberga, a las actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra, a las parcelas en las que se prevé su ampliación y el aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo, se plantea que las correspondientes licencias de edificación se soliciten dentro de los primeros 8 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.

Para las intervenciones en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga, en la parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri y en la parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas se plantea que la Administración intervenga en el próximo cuatrienio.

C.- Objeto de actuaciones aisladas:

Se prevé su ejecución en el horizonte temporal de proyección de este Plan General, de conformidad con los criterios generales de programación establecidos en este documento.

2.3.- Criterios de programación de otras propuestas urbanísticas diversas y/o complementarias de las anteriores.

A.- Propuestas de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas.

Se propone la ejecución de esas actuaciones, así como la formulación de los correspondientes proyectos, en el horizonte temporal de proyección y vigencia de este Plan General.

Corresponderá a la Administración en general en atención a las competencias de cada una de ellas.

B.- Propuestas de ejecución de obras públicas.

Se propone la ejecución de esas propuestas, previa formulación de los correspondientes proyectos, en el horizonte temporal de proyección de este Plan General.

Más en concreto, se prevé su ejecución en condiciones que conlleven la proporcionada distribución de las responsabilidades de su ejecución (incluidas las de carácter económico) a lo largo del indicado horizonte temporal de proyección de este Plan.

En todo caso, dado que en algunos supuestos las responsabilidades de ejecución de esas obras no son municipales (Diputación, Gobierno Vasco, Gobierno Central...), deberán ser objeto de la correspondiente consideración las decisiones que a ese respecto adopten las entidades afectadas.



III.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN – FORMULACIÓN DE OTROS PROYECTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.

1.- Relación de los proyectos urbanísticos y edificatorios objeto de atención en este epígrafe.

Los proyectos de interés a los efectos de la determinación de los citados criterios de programación son los siguientes:

- * Los Planes de ordenación pormenorizada o de desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural.
- * Los proyectos de equidistribución (reparcelación, etc.).
- * Los proyectos de obras de urbanización, en cualesquiera de sus modalidades
- * Los proyectos de edificación y de ejecución de las correspondientes actuaciones.

2.- Criterios de formulación – programación de los Planes de ordenación pormenorizada.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los citados Planes incluirá la documentación correspondiente a su programación de acuerdo con lo dispuesto en la legislación del suelo y urbanismo vigente y, en particular, en la Ley 6/2025. Se adecuarán, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Su elaboración y presentación se adecuará a los criterios, incluidos los de programación, que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulten bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.
- B.- En todo caso, deberán ser objeto de la debida consideración las particularidades propias de los distintos sistemas de actuación (por ejemplo, las establecidas para el sistema de concertación en el artículo 160 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de equidistribución.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los citados proyectos de equidistribución se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de equidistribución a promover en unidades de ejecución delimitadas en ámbitos de actuación integrada: los que determinen los correspondientes Planes de ordenación pormenorizada o este Plan General.



- B.- En el supuesto de que dichos Planes no determinen los citados plazos, los proyectos de equidistribución de las unidades de ejecución delimitadas deberán ser presentados en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan.

4.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de obras urbanización.

La elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de los proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución de las propuestas establecidas en el planeamiento urbanístico se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- Los proyectos de obras de urbanización a promover complementariamente a las actuaciones de dotación previstas en este Plan General serán elaborados y presentados ante el Ayuntamiento junto con y/o simultáneamente a los correspondientes proyectos de edificación, de conformidad con los criterios de programación planteados en este Plan para esas actuaciones de dotación,
- B.- Plazos para la elaboración y presentación ante el Ayuntamiento de proyectos de obras de urbanización a promover en el contexto de actuaciones integradas: los que determinen los correspondientes Planes de ordenación pormenorizada o este Plan General.
- C.- El planeamiento a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar o complementar los criterios anteriores. En todos esos casos, se estará a lo establecido en aquel planeamiento

5.- Criterios de formulación – programación de los proyectos de edificación, y de ejecución de las correspondientes obras o actuaciones.

Las actuaciones de solicitud de licencias municipales de edificación e inicio y finalización de las obras se entenderán sujetas a los siguientes criterios de intervención:

- A.- Plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes en parcelas edificables no incluidas en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución: ocho (8) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que se disponga de otra forma en las Normas Urbanísticas Particulares al respecto.
- B.- Plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación en parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas: cuatro (4) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, salvo que se disponga de otra forma en las Normas Urbanísticas Particulares al respecto.



- C.- En parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, los plazos para la solicitud de licencias e inicio de la edificación serán los fijados en cada caso en el correspondiente Plan o en este Plan General.
Siempre que dicho Plan no determine esos plazos, se entenderán de aplicación los expuestos en el anterior apartado B.
- D.- En las parcelas industriales los plazos serán objeto de la correspondiente adaptación y atemperación a la coyuntura económico - empresarial de cada momento.
- E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
- F.- El planeamiento a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar o complementar los criterios anteriores. En todos esos casos, se estará a lo establecido en aquel planeamiento.

6.- Criterios de programación y/o actualización de otras propuestas o actuaciones.

Algunas de esas propuestas y actuaciones y de los criterios de programación / actualización planteados son los siguientes:

- A.- Elaboración de un informe para la evaluación del grado de ejecución de las propuestas del Plan General, así como para la adopción, en su caso, de las correspondientes decisiones de proceder o no a su revisión integral o parcial: cada 5 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan.
- B.- Elaboración de un informe-diagnóstico de la situación y del funcionamiento de los indicadores urbanísticos determinados en este Plan y en su evaluación ambiental y, más en concreto, de su adecuación a sus objetivos y de la necesidad o no de su reajuste y actualización: cada 5 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan.

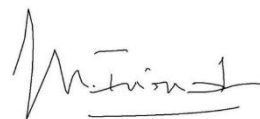
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo

