

# **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 Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> 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"**





<b>INDICE</b>	<b>Página</b>
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 Errenteria, 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 Errenteria 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.

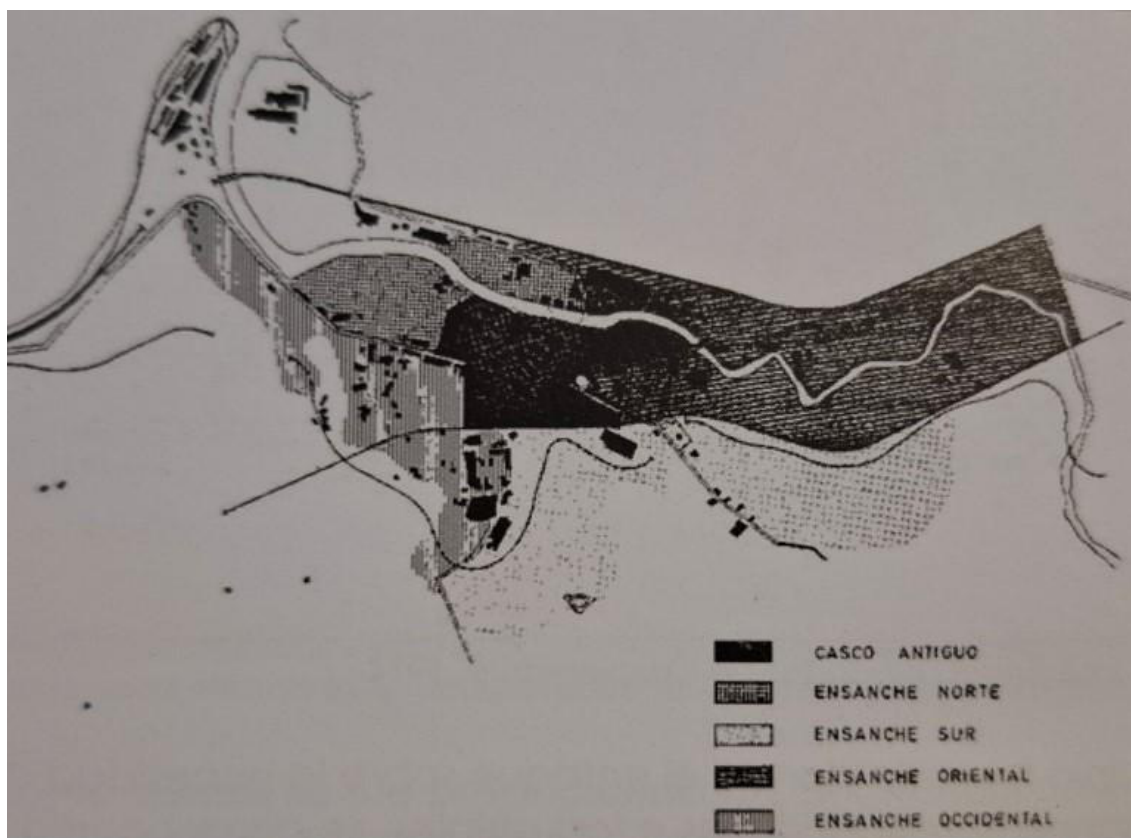
Así, una vez maduras suficientemente las propuestas, y sin perjuicio de cuanto pueda resultar en el proceso precitado, se presenta este documento de PGOU para su aprobación inicial y exposición pública, así como para que se recaben los informes preceptivos y se formulen los trámites de sus evaluaciones 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 Km<sup>2</sup> (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.

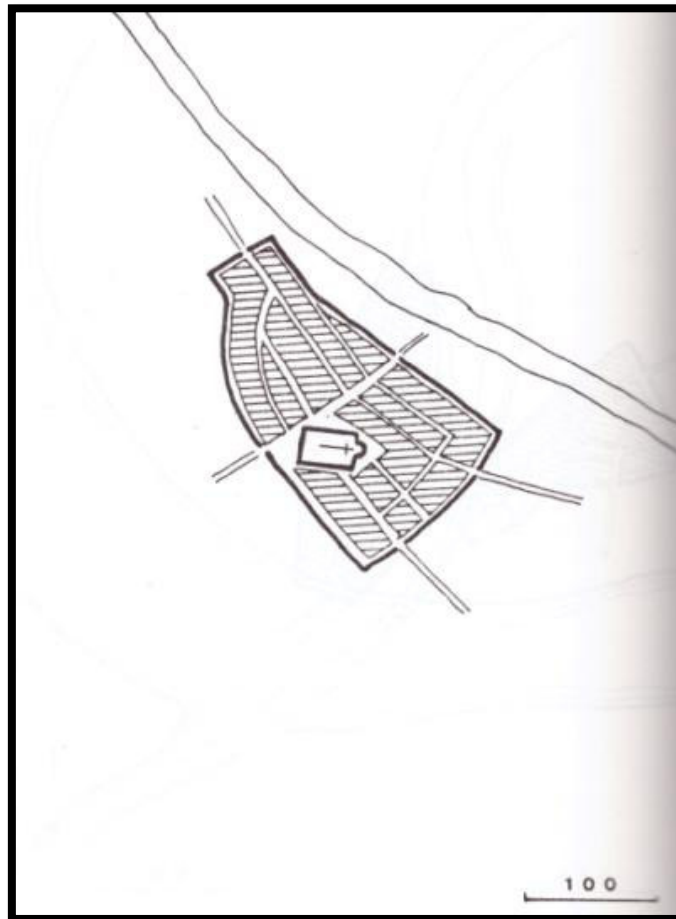




Durante toda la Edad Media, los habitantes de esta villa elegirían en adelante a sus propias autoridades -antes se las imponían los donostiarras- y redactarían su propia legislación municipal.

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.

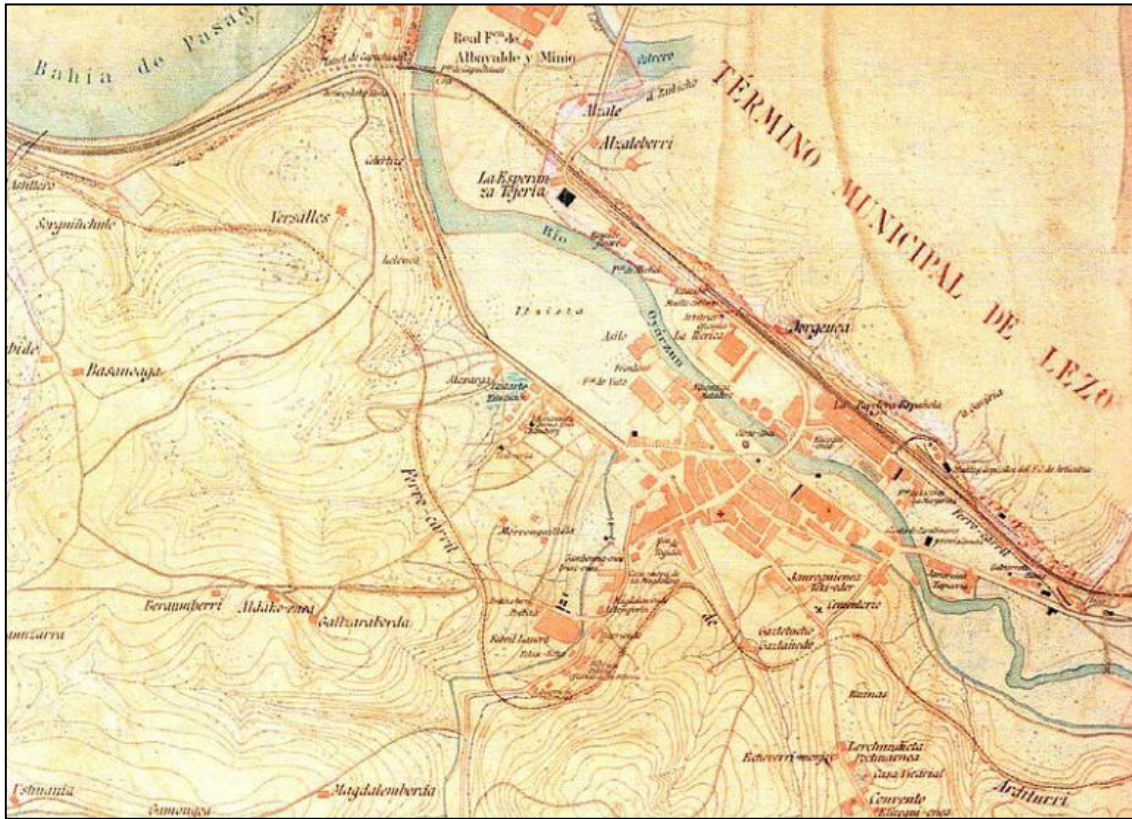
Se advierten también en ellas los procesos de transformación de la ciudad y, en particular, la implantación del ferrocarril Madrid-Irún y de una estación de dicha línea.



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.

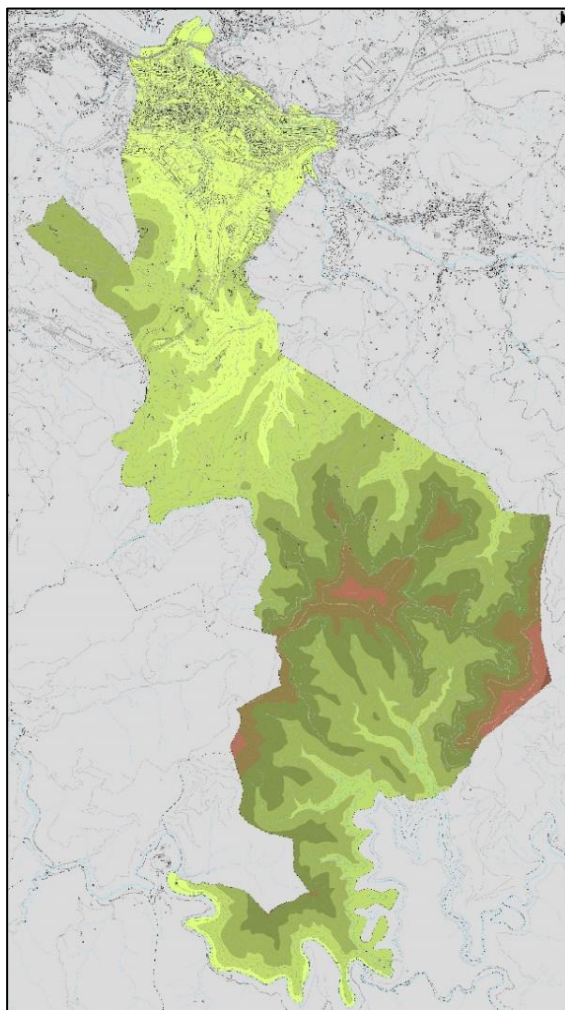




### I.3.- El ámbito territorial y su evolución

#### 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

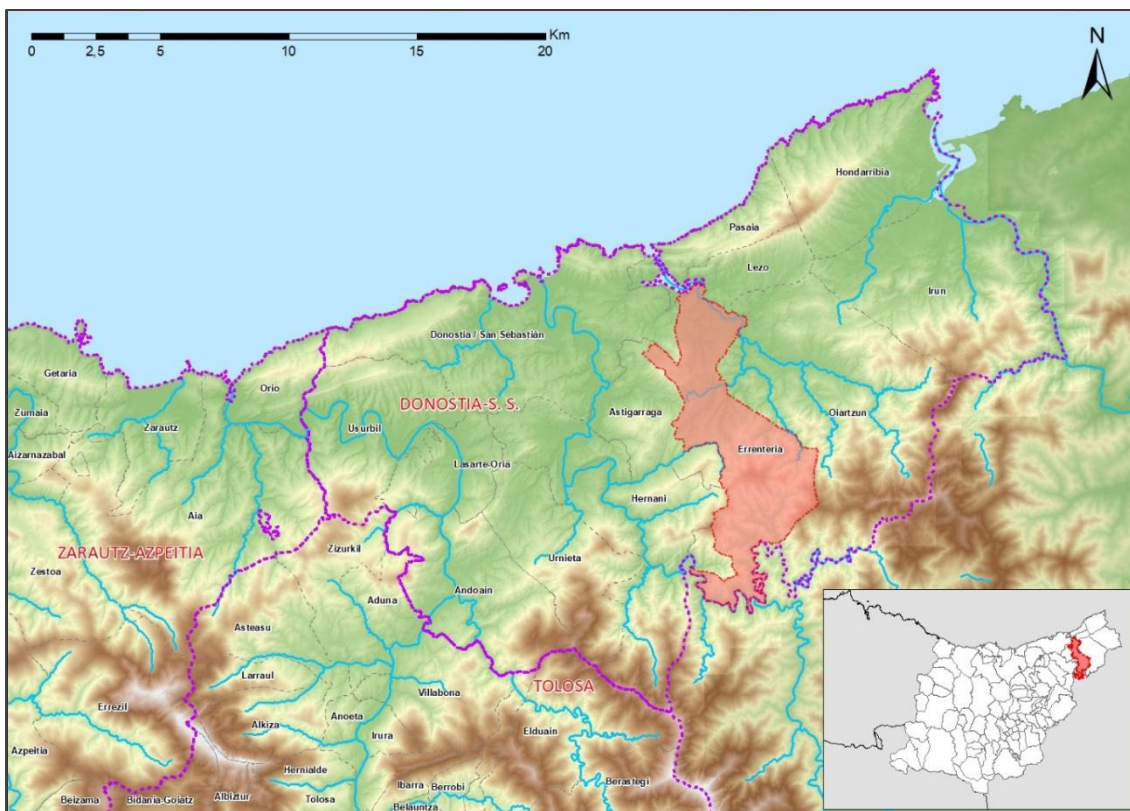
Cabe distinguir el amplio valle que se sitúa al Norte, que ha acogido sucesivamente tanto asentamientos urbanos, residenciales e industriales, como importantes infraestructuras viarias de carreteras y ferrocarriles, y las laderas inmediatas que lo conforman, de suaves pendientes en general, así como 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 Erreteria en el marco del área funcional Donostialdea-Bajo Bidasoa.



Localización del municipio de Erreteria. 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 Erreterria, 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.

#### I.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/km<sup>2</sup>; 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
<b>ERRETERIA</b>	45.789	43.190	41.163	39.663	38.903	37.853	39.217	39.381	39.355
<b>OIARSOALDEA</b>	79.521	76.259	73.015	71.594	70.516	69.787	71.196	71.723	71.804
<b>DONOSTIALDEA</b>	319.860	317.266	313.969	318.463	316.172	325.304	332.165	334.479	336.050
<b>GIPUZKOA</b>	692.986	685.840	676.307	676.208	680.069	691.895	709.607	717.832	720.592

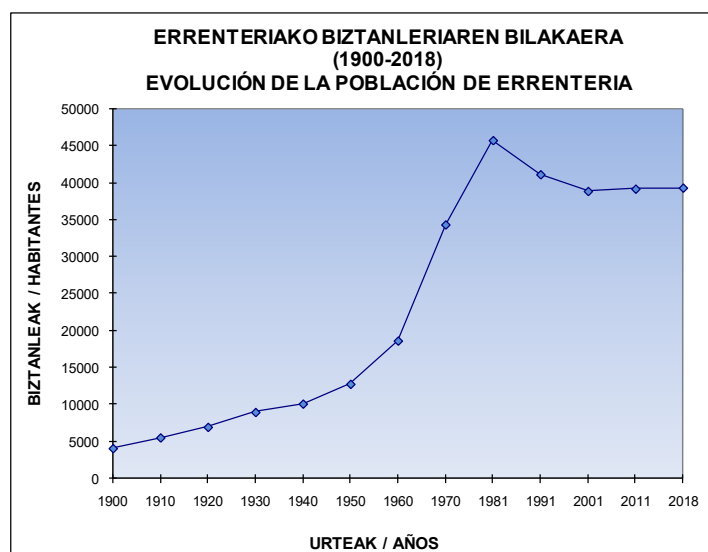
Fuente. Instituto Nacional de Estadística (Ine) e Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Censos de Población: datos de 1981 y 1991 (1 de marzo); Padrones de Habitantes: datos de 1986 (1 abril) y 1996 (1 de mayo); y de 2001 en adelante

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 Berrikuspena (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.

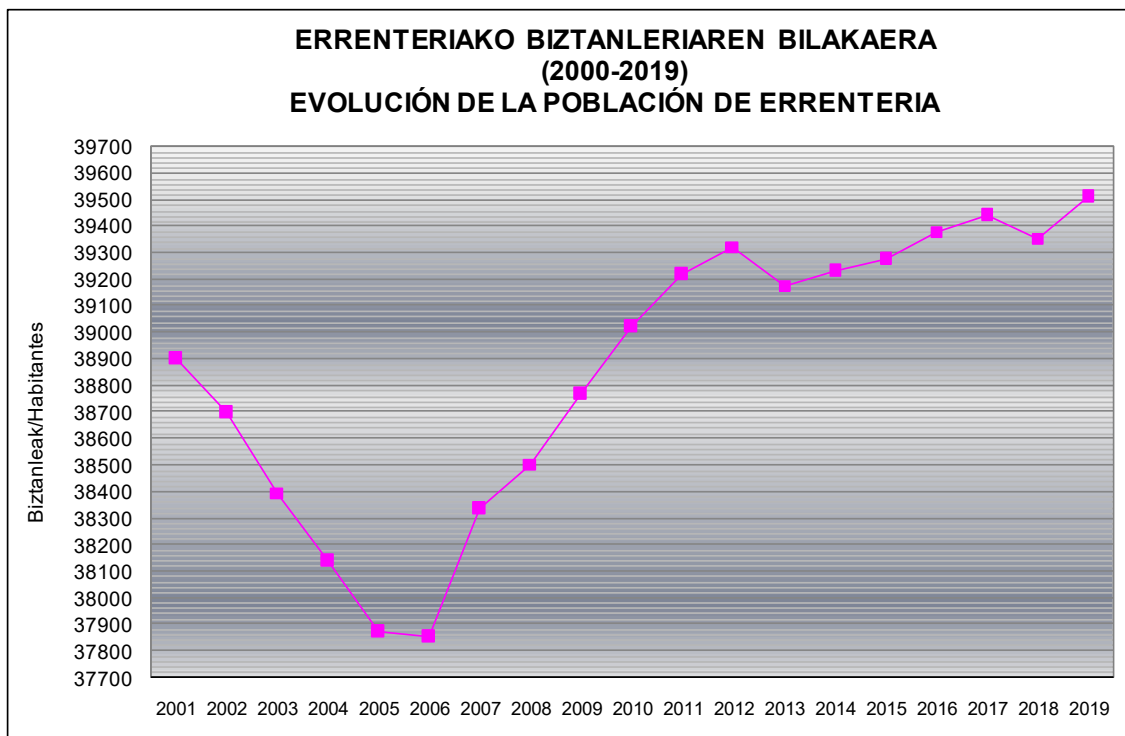
Fuente. Instituto Nacional de Estadística (Ine), Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Censos de Población y Rectificaciones del Padrón Municipal. Elaboración propia.

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 Errenteria 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).

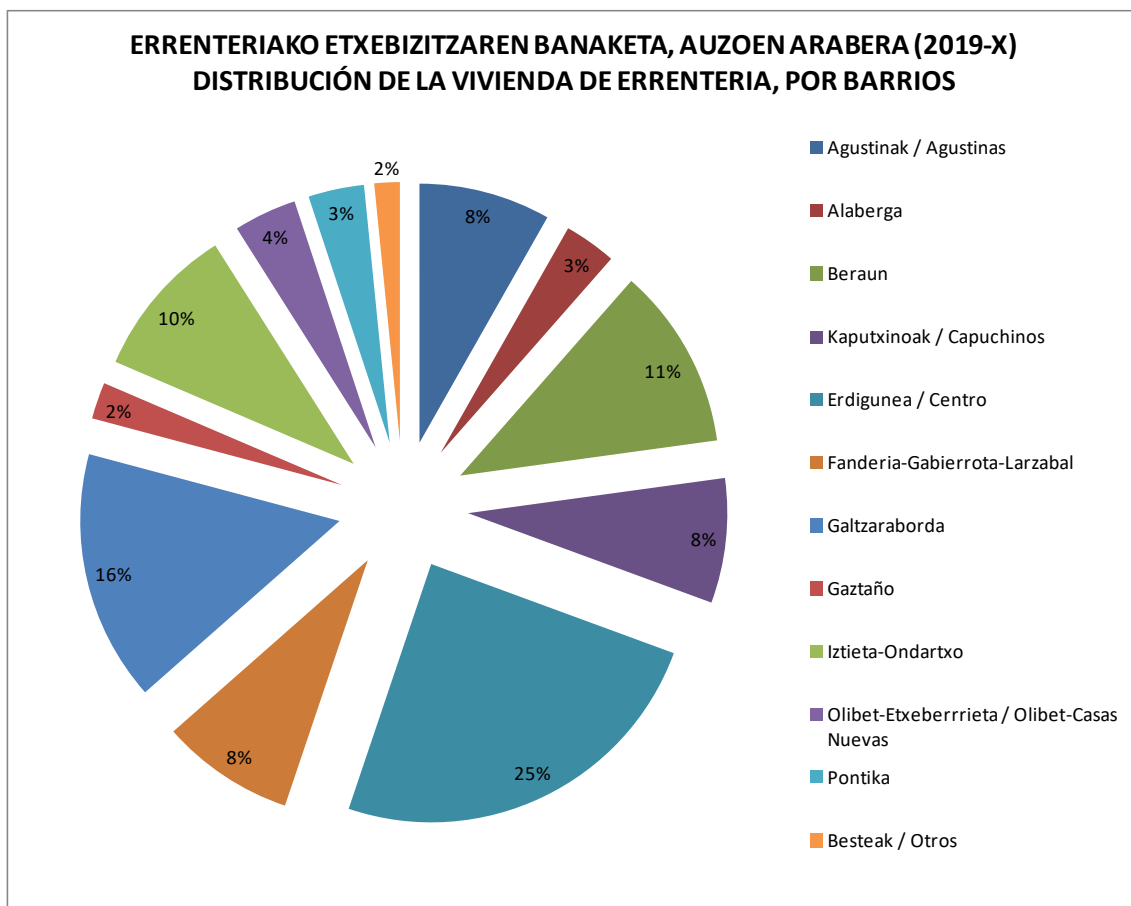
Ahora bien, esa ratio, corregida en relación con el número de viviendas efectivamente ocupadas por usos residenciales (16.435 viviendas, el 93,7%), se eleva a 2,40 habitantes por vivienda ocupada (en 1996 era de 3,04), cifra inferior a la media guipuzcoana (2,48 habitantes por vivienda a finales de 2018).

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 Errenteria (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.

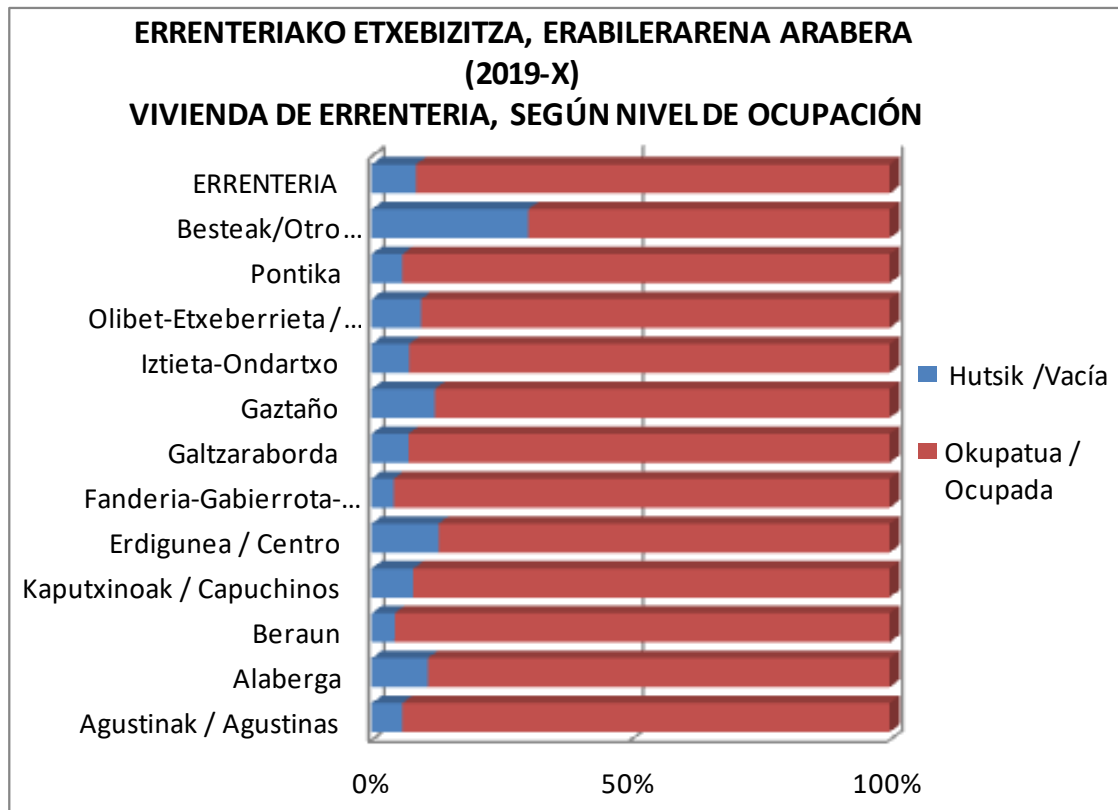
Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

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.



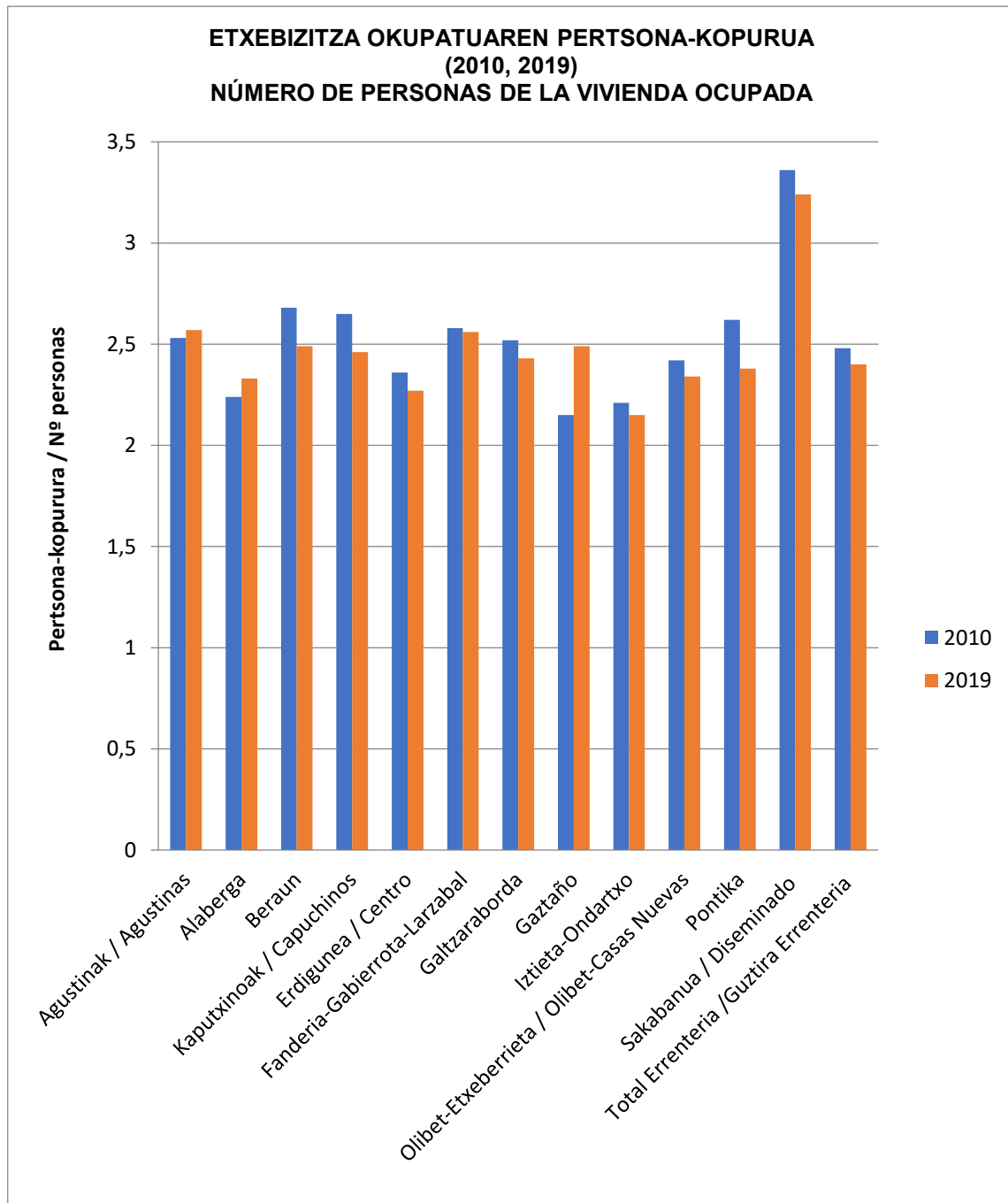


Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.  
 Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

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
<b>Total Erreteria / Guztira Erreteria</b>	<b>16.545</b>	<b>39.723</b>	<b>2,40</b>

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	
<b>Auzoak / Barrios</b>	<b>Hutsik/Vacías</b>	<b>%</b>	<b>Hutsik/Vacías</b>	<b>%</b>
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
<b>Totales / Guztira</b>	<b>1.018</b>	<b>100,0</b>	<b>1.489</b>	<b>100,0</b>

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.

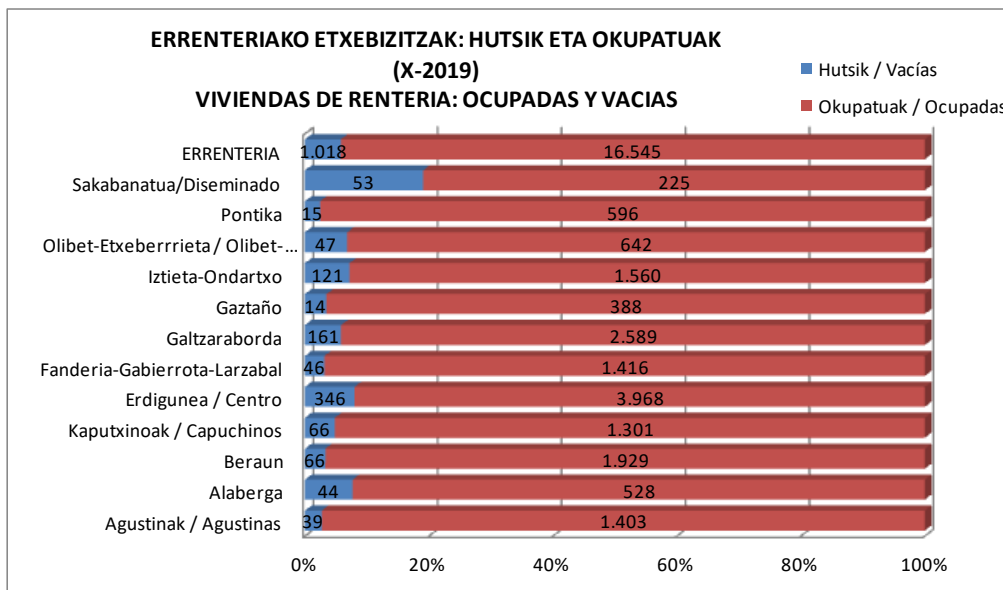
El barrio del Centro sigue manteniendo en números absolutos y relativos la mayor concentración, y los barrios de Iztietia-Ondartxo, Galtzaraborda y Beraun son los que han registrado en este periodo los mayores incrementos porcentuales, no cuantitativos.

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.

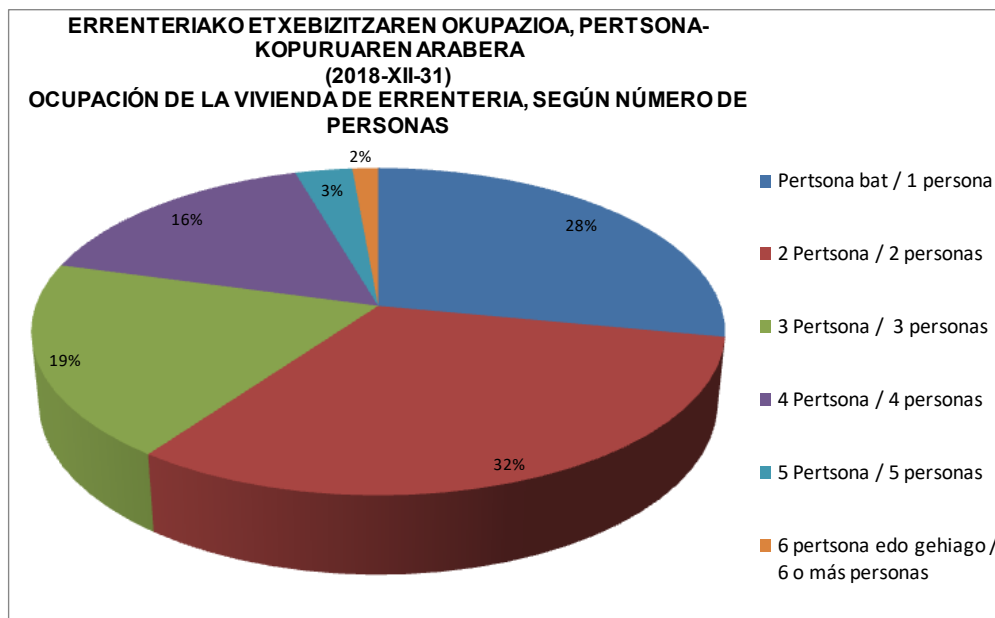




Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron 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%).



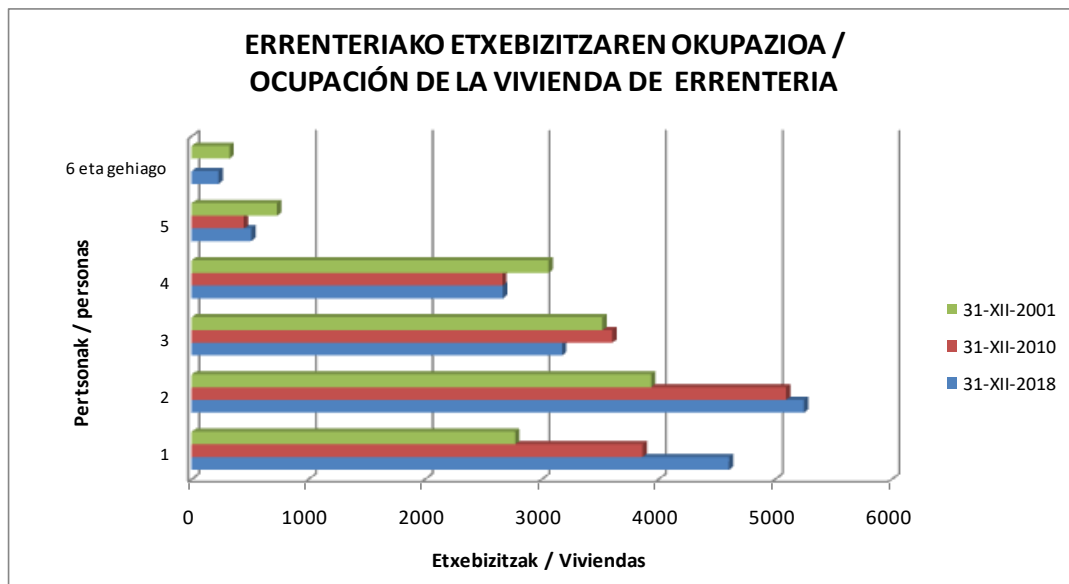
Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

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
<b>TOTAL</b>	<b>16.545</b>	<b>100,0</b>

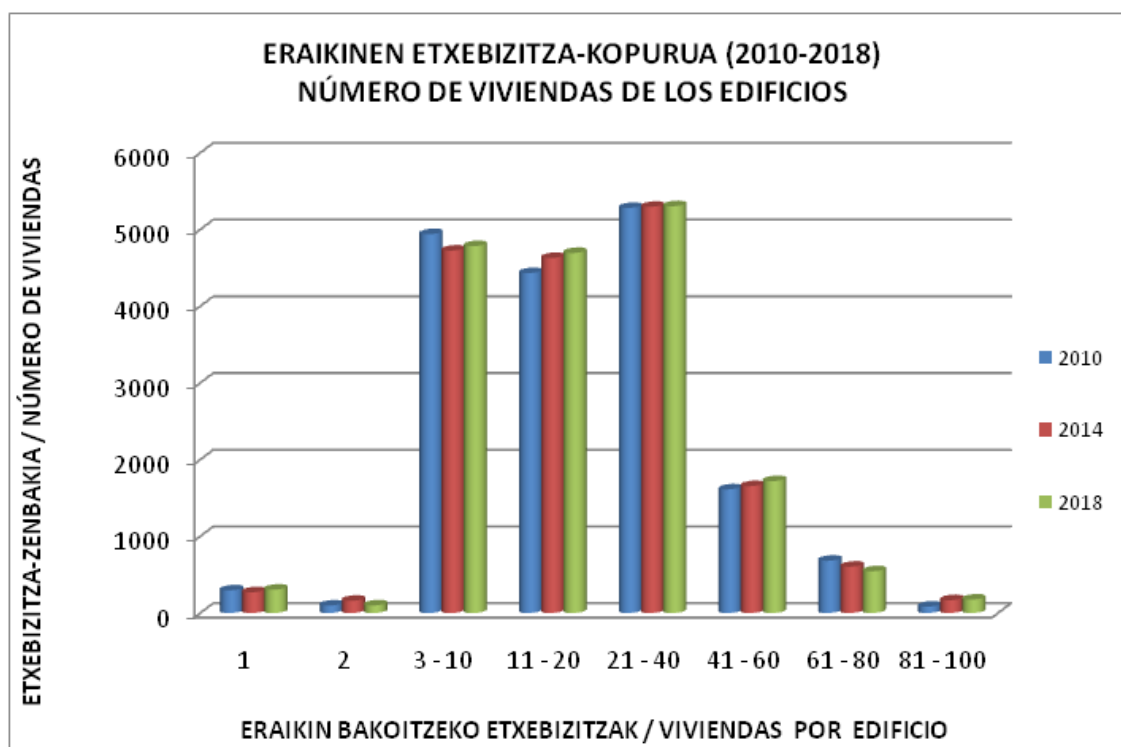
Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.  
Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.



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 m<sup>2</sup>. 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).



<b>ERRETERIA</b>	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 m<sup>2</sup>(t) -72 m<sup>2</sup> útiles-. Las condiciones de ocupación (2,4 habitantes por vivienda ocupada) dan lugar a una ratio medio de 30 m<sup>2</sup> 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
AZANETA 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 <sup>º</sup> 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 <sup>º</sup> 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 Mármol de San Marcos (1902), Harinas de Molino (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 Erretería es tal que se le conoce con el nombre de la pequeña Manchester<sup>2</sup>, 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.

<sup>2</sup>La pequeña Manchester. Origen y consolidación de un núcleo industrial guipuzcoano. Erretería (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 Erreterria (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

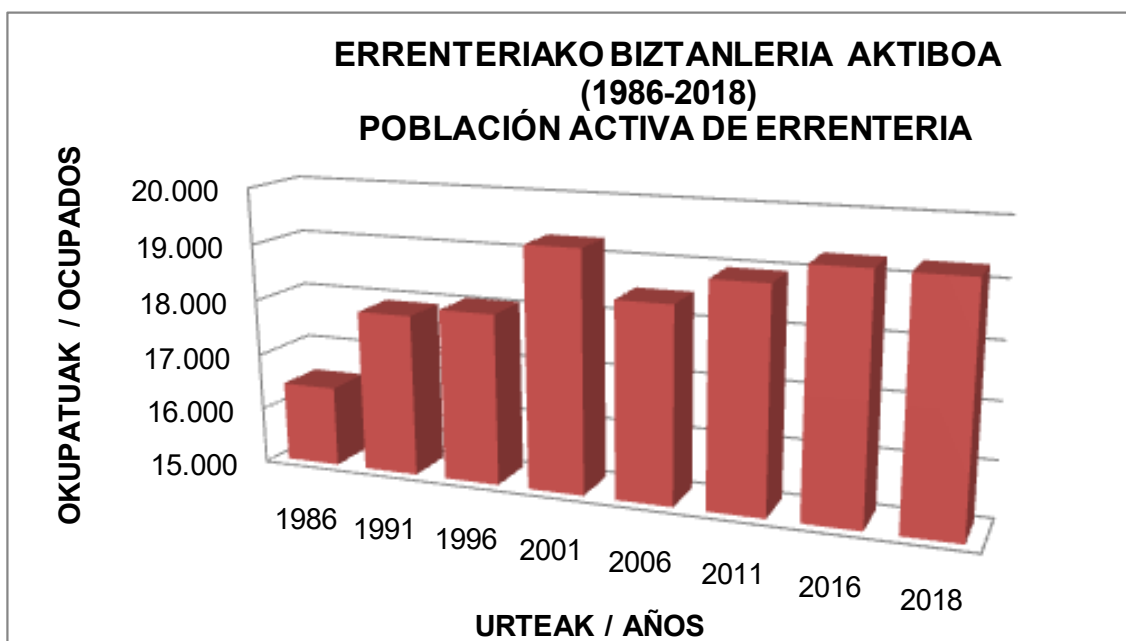


La crisis de finales de los setenta-década de los ochenta azotó duramente al tejido industrial de esta localidad con el cierre de buena parte de las grandes y medianas empresas implantadas desde hacía años y el consiguiente incremento del paro, en un contexto general de crisis económica que afectó a 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.

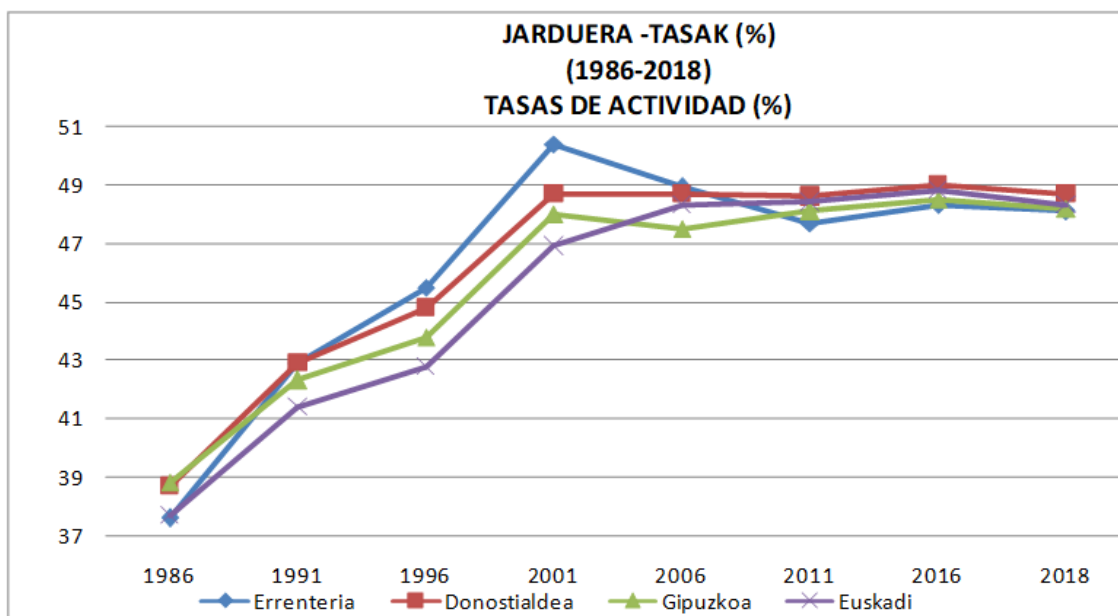
Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (2018). Elaboración propia

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 (%)**

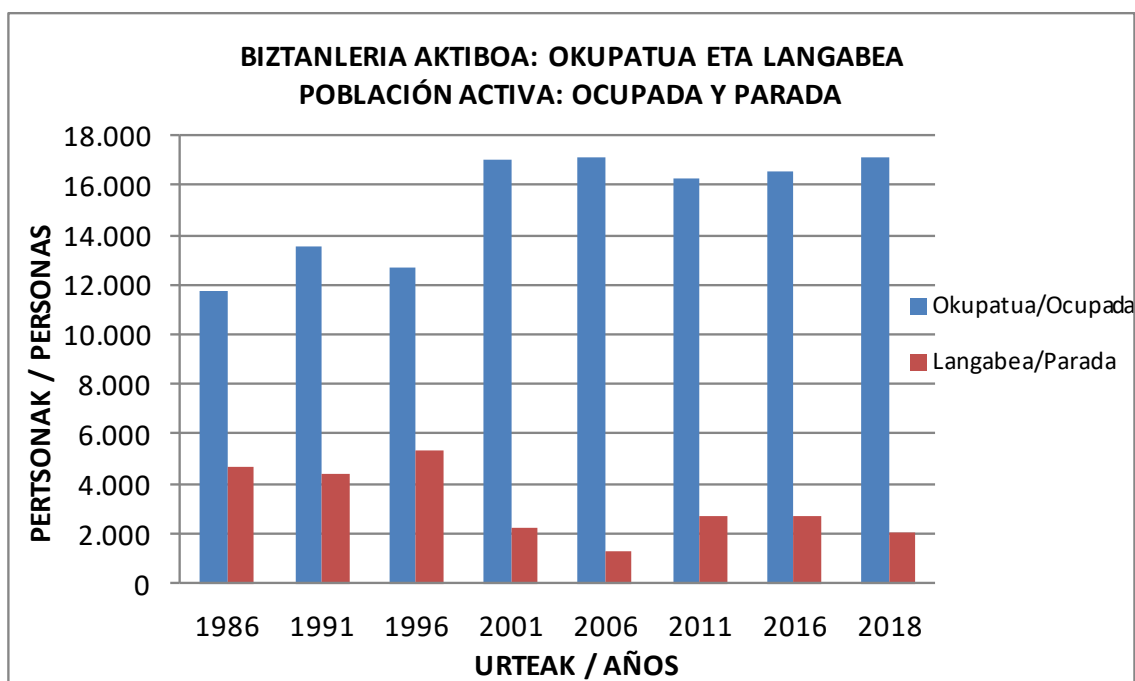
	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
<b>Hombres</b>	53,4	56,9	58,9	61,6	57,1	52,7	51,8
<b>Mujeres</b>	21,9	29,3	32,5	39,7	41,0	43,1	44,9
<b>Total</b>	37,6	42,9	45,5	50,4	48,9	47,7	48,3

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

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



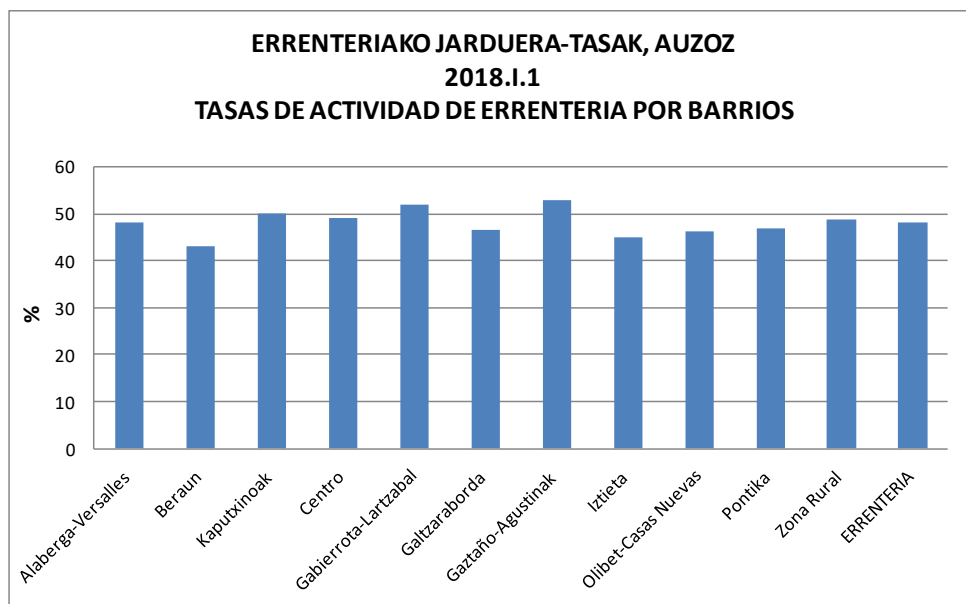
Dentro de la población activa de Erreteria el número de personas ocupadas ha ido aumentando desde las casi 11.800 personas de mediados de los ochenta hasta los cerca de 17.200 en 2018, y en la evolución en el periodo 2016-18 la incidencia del descenso del paro ha tenido su protagonismo, tal como se refleja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

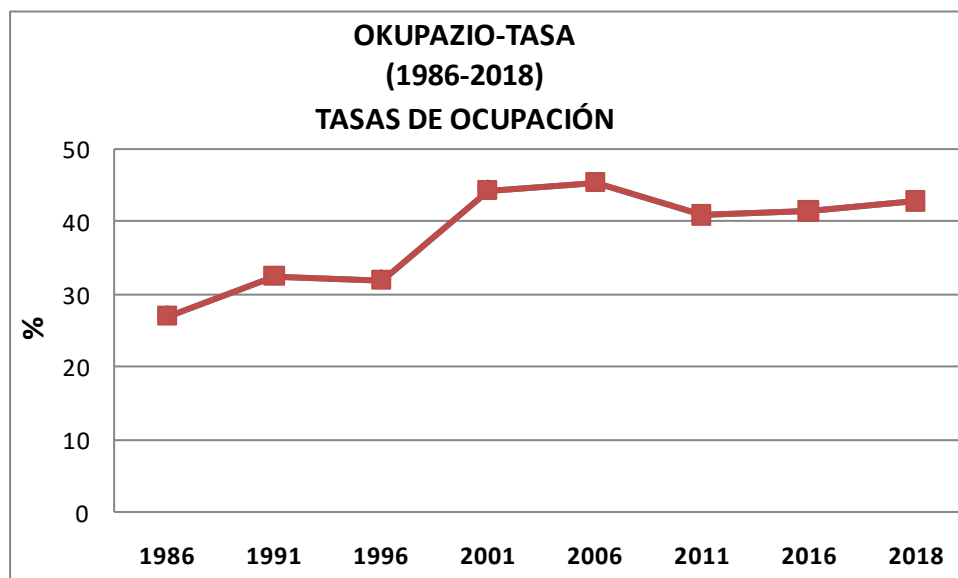
Así, la tasa de actividad de la localidad resulta del 48,1%, porcentaje por debajo de las de Donostialdea, Euskadi y Gipuzkoa en 0,6; 0,2 y 0,1 puntos respectivamente, y el análisis por barrios denota que algunos de ellos como Beraun (43,1%), Iztieta (45%), Olibet-Casas Nuevas (46,3%), Galtzaraborda (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.

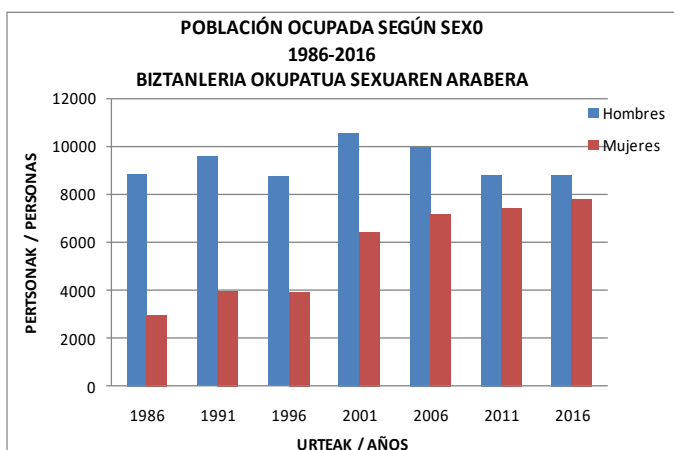
A lo largo de los últimos treinta años la tasa de ocupación de Errenteria ha aumentado en casi 16 puntos, del 27% de 1986 al 42,9% de 2018, alcanzando el valor más alto en el año 2006 con el 45,5% de la población. A partir de ese momento esta tasa desciende como consecuencia de la crisis de 2008 para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

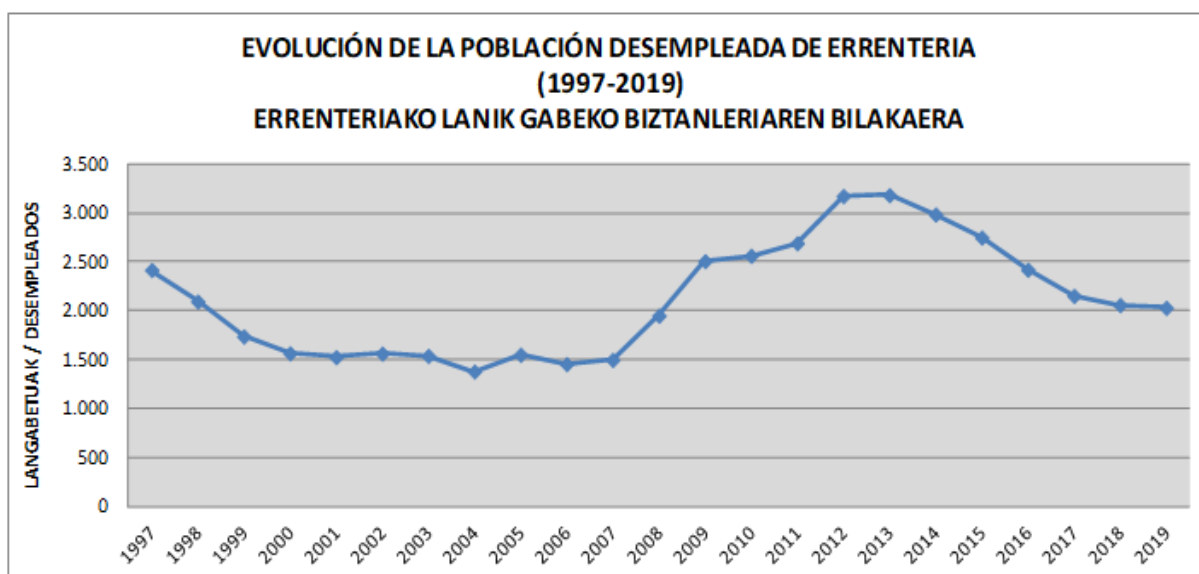


En relación con la población parada se acompañan los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE, antiguo INEM), sin perjuicio de su total fiabilidad.

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 Erreteria 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 Erreteria 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 Erreteria 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°	%
<b>1986</b>	268	2,3	4.935	41,8	943	8,0	5.649	47,9	11.795	100
<b>1996</b>	171	1,4	3.919	30,9	1.258	9,9	7.329	57,8	12.677	100
<b>2006</b>	110	0,6	3.828	22,3	2.049	12,0	11.179	65,1	17.166	100
<b>2016</b>	63	0,4	2.934	17,7	1.173	7,1	12.412	74,8	16.582	100
<b>2018</b>	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

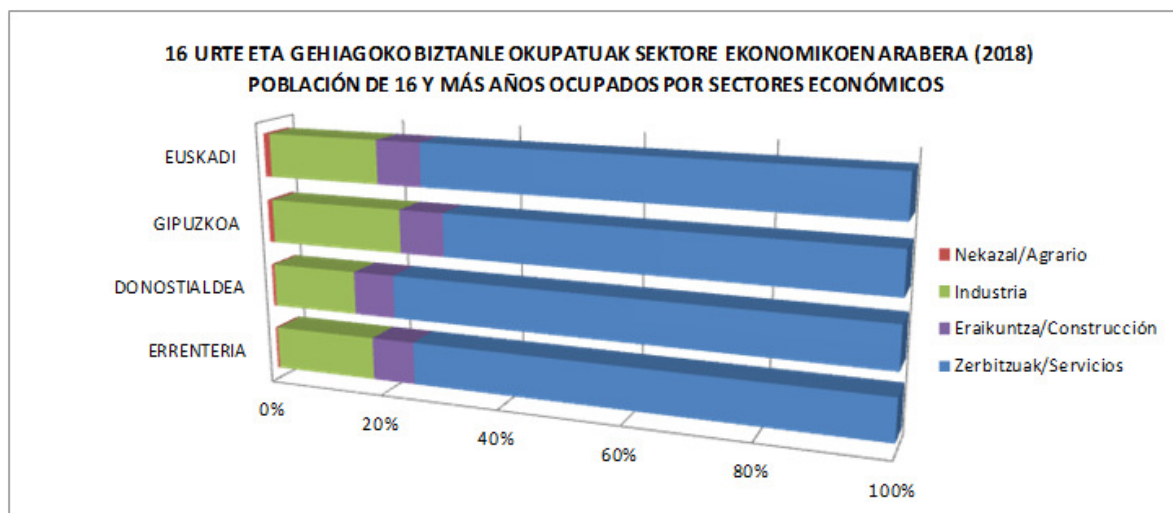
El cuadro precedente evidencia la caída, tanto en cifras absolutas como relativas, de la ocupación en el sector industrial de la población residente en Erreteria: de casi el 42% de los ocupados en 1986 (en Gipuzkoa el 40,2%) a poco más del 17% en 2018 (en Gipuzkoa el 23%). El descenso a nivel porcentual 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.

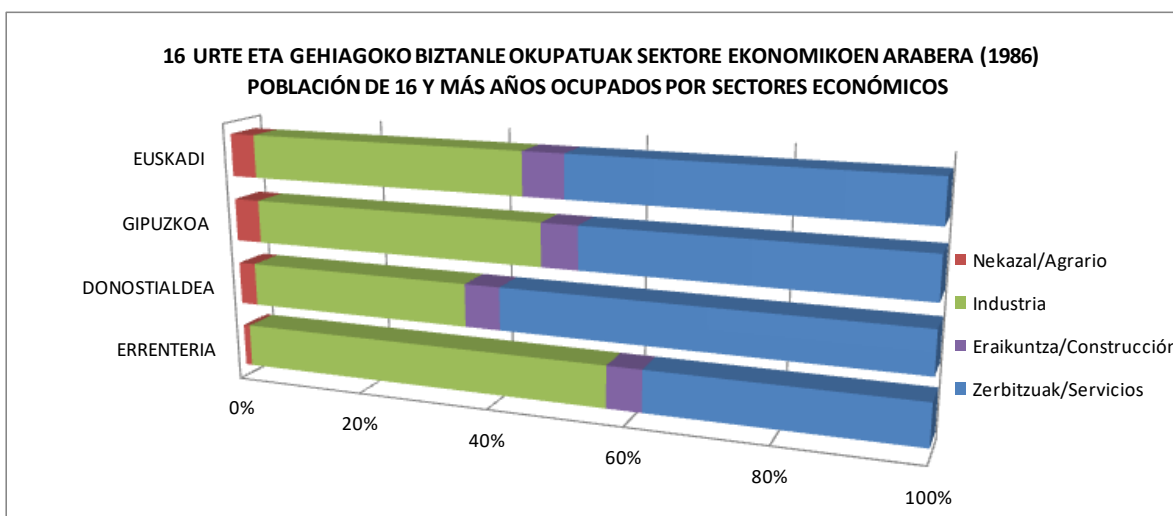


Estos porcentajes denotan que Erreteria ha perdido el carácter industrial que le caracterizó durante muchos años, teniendo hoy incluso una ocupación menor que lo que este sector tiene en el conjunto de Gipuzkoa (casi siete puntos menos frente a mediados de los ochenta que estaba por encima en dos puntos).



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.

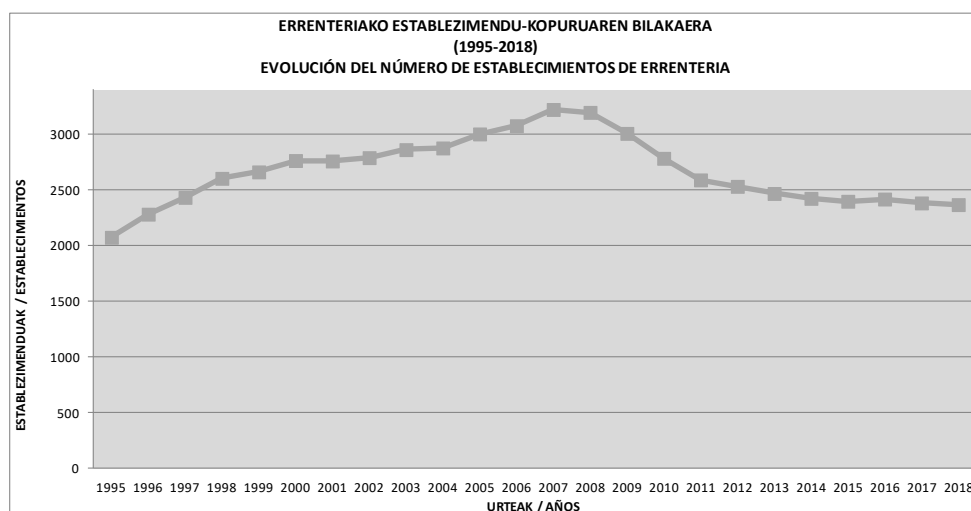
**ERRETERIAKO ESTABLEZIMENTUEN TAMAINUA.  
TAMAÑO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ERRETERIA.**

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

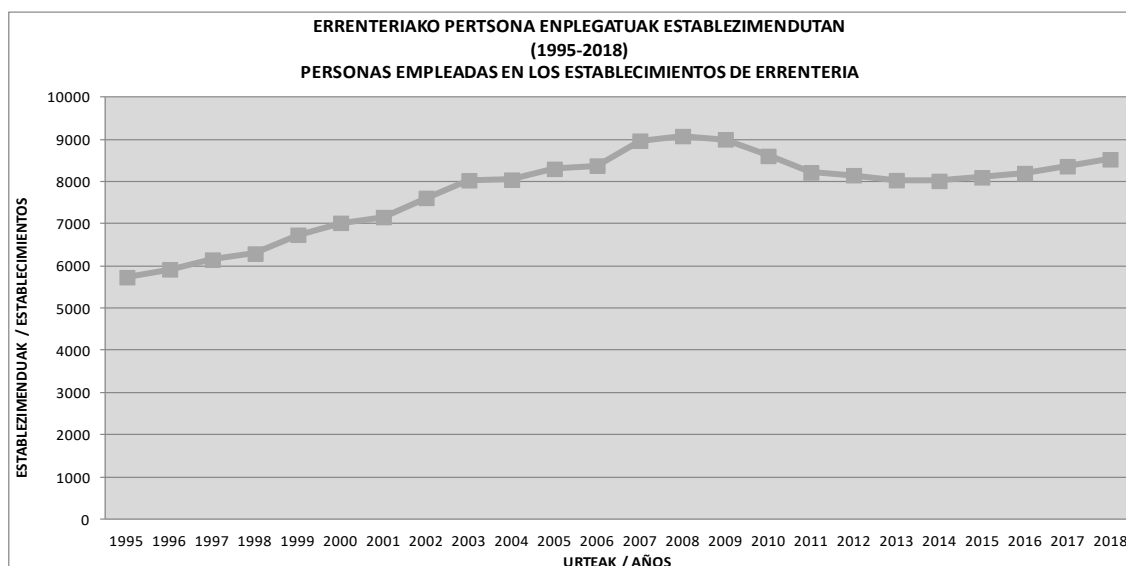


Prácticamente todas las actividades económicas han experimentado el impacto de la crisis de 2008 salvo aquellas relacionadas con la administración pública, la educación y la sanidad.

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).

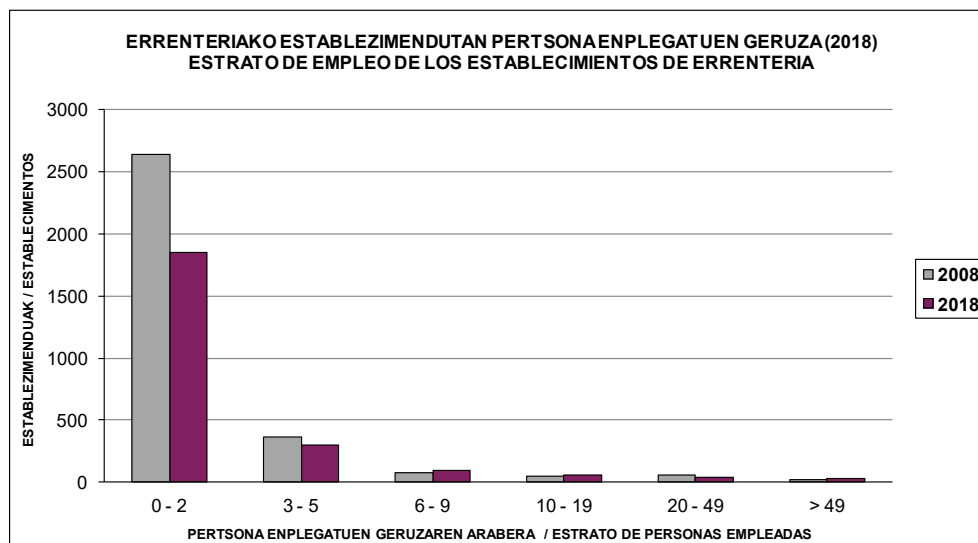
Eso sí, la fuente del Eustat confirma que hay una recuperación del empleo en los establecimientos de esta localidad a partir de 2015 (de 8.104 empleos se pasa a 8.532 en 2018).



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 Erreterria (en 2018 eran el 96%).

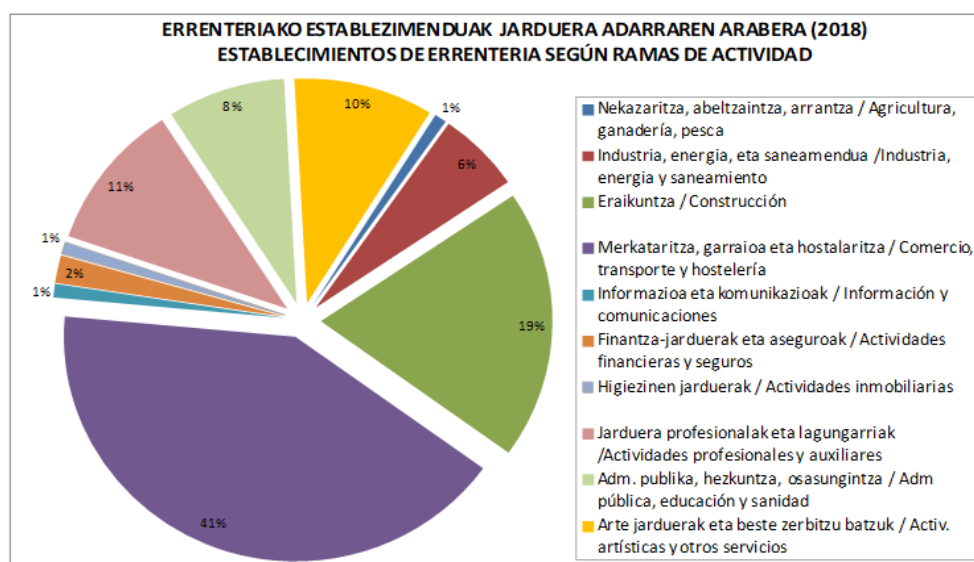


Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

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

Del total de los establecimientos de Erreteria, 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.

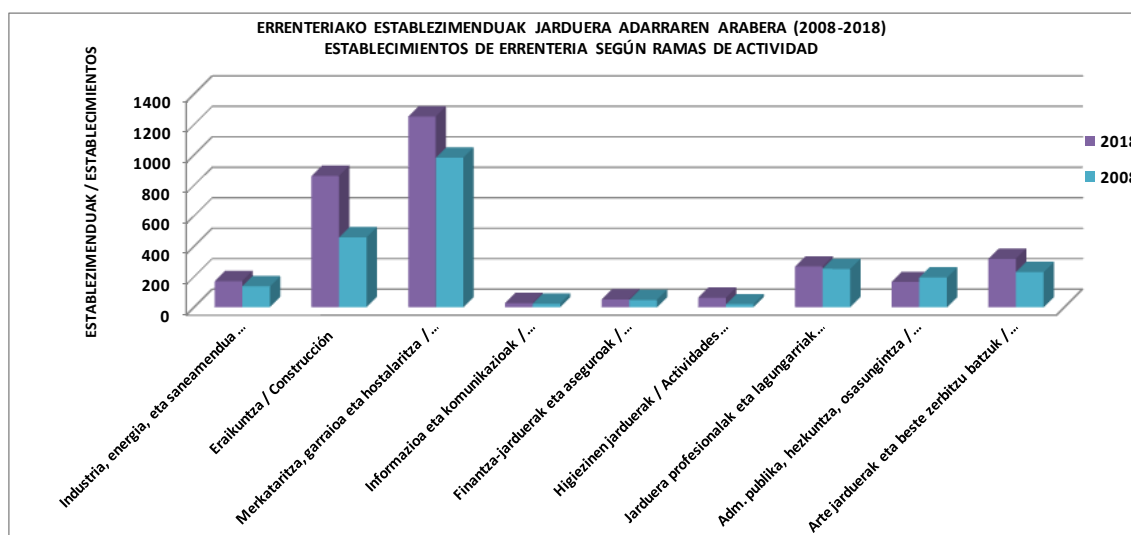
Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia



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. Jarduera 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)
- Altzate (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 Erreteria 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 Erreteria.
- El Plan de Igualdad de mujeres y hombres de Erreteria.
- El Plan de Acción para la energía sostenible de Erreteria.
- El Plan de movilidad peatonal y ciclista de Erreteria (2015).
- El Plan de Acción del Paisaje en el entorno del río Oiartzun (2015).
- Los mapas de ruido del municipio de Erreteria.
- El II Plan de sostenibilidad de Erreteria 2018-2025 (2018).
- El Plan Especial de Revitalización Comercial de Erreteria (PERCO 2018).
- El Plan de mejora del ambiente sonoro de Erreteria 2017-2021 (2018).
- El Plan Estratégico de Cultura de Erreteria 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 Erreteria (2012).
- El diagnóstico participativo sobre los puntos negros de Oiarsoaldea (2015).
- El borrador del Plan de recuperación de locales comerciales cerrados en el centro histórico de Erreteria (2017).
- El Plan de Infancia y Juventud (2017).
- El estudio de las plantas bajas del centro histórico de Erreteria (2018).
- El estudio de tráfico y aparcamiento en Erreteria (2018).
- El diagnóstico sobre las realidades de la población LGTBI de Erreteria (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 Erreteria.

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 Erreteria, 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 Erreteria 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.	50/100x17542	C máx =	8771
Capacidad residencial mínima posible	10% viviendas existentes.	10/100x17542	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 <sub>i</sub>			2024
Año <sub>f</sub>	Año <sub>i+8</sub>		2032
P <sub>i</sub> =	P <sub>2024</sub>	Censo población	39.248
[Nº Total Viv. existentes] <sub>i</sub> =	[Nº Total Viv. existentes] <sub>2019</sub> =	Censo viv + licencias	17.542
[Nº Viv. ocupadas] <sub>i</sub> =	[Nº Viv. ocupadas] <sub>2019</sub> =	Censo viv ocupadas	16.553
[Nº Viv. vacías] <sub>i</sub> =	[Nº Viv. vacías] <sub>2019</sub> =	Censo viv vacías	989
P <sub>2019</sub> = 39.604	P <sub>2003</sub> = 38.134	Censo población	
TAC <sub>2019/2003</sub> (%) = [(P <sub>19</sub> / P <sub>03</sub> ) <sup>1/16</sup> - 1] x 100 =	TAC <sub>(2019-1999)</sub> (%) = [(P <sub>2019</sub> / P <sub>2003</sub> ) <sup>1/16</sup> - 1] x 100 =	[(39604/38134) <sup>1/16</sup> - 1] x 100	0,236
TAR (%) =			-1,200
P <sub>f</sub> = P <sub>i</sub> x (1 + TAC) <sup>t</sup> =	P <sub>2032</sub> = P <sub>2024</sub> x (1 + TAC) <sup>8</sup> =	39284 (1 + 0,236/100) <sup>8</sup>	40.032
TMF <sub>i</sub> = P <sub>i</sub> / [Viv. ocupadas] <sub>i</sub> =	TMF <sub>2019</sub> = P <sub>2019</sub> / [Viv. ocupadas] <sub>2019</sub> =	39604 / 16553	2,393
TMF <sub>f</sub> = 1 + (TMF <sub>i</sub> - 1) x (1 + TAR) <sup>t</sup> =	TMF <sub>2032</sub> = 1 + (TMF <sub>2024</sub> - 1) x (1 + TAR) <sup>8</sup> =	1 + (2,393 - 1) x (1 - 1,2/100) <sup>8</sup>	2,265
CVD <sub>t</sub> =			1,050
ESP =			2,200
CVS <sub>i</sub> =	CVS <sub>2024</sub> =		1,030
CVS <sub>i</sub> =	CVS <sub>2032</sub> =		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 Errenteria 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, Igantzabal 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 Erreteria 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 Etxabide (54 viviendas de protección pública), Altzate (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 Erreteria, 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 se 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 m<sup>2</sup> es 673.333 m<sup>2</sup> con respecto a la hasta ahora prevista, y supone una reducción efectiva de la artificialización de 288.128 m<sup>2</sup> 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 Altzate
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 m<sup>2</sup>; de ellos, 198.895 m<sup>2</sup> resultan de las nuevas determinaciones del Plan General y suponen casi el 40% del total.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )	
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
<b>TOTAL:</b>	<b>509.011</b>

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 m<sup>2</sup>/habitante.
- Dotación por número de habitantes actuales: 39.352 habitantes<sup>3</sup> x 5 m<sup>2</sup>/hab.= 196.760 m<sup>2</sup>
- Por nueva edificabilidad residencial: (2.029 viv. + 268 AD) x 100/25 x 5 = 45.940 m<sup>2</sup>
- Superficie total mínima a prever por el PGOU: 242.700 m<sup>2</sup>

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.

---

<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup>
- San Marcos	89.982 m <sup>2</sup>
- Zunalarreta	67.901 m <sup>2</sup>
- Txoritokieta	240.871 m <sup>2</sup>

Las superficies referidas son las correspondientes al municipio de Erreterria, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) nuevos con destino a usos de actividades económicas diversas, y de alrededor de 10.000 m<sup>2</sup>(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:

<b>NUEVAS PARCELAS CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>
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  $2.786 \text{ m}^2$ ) e Igantzi (parcela c.1/5.1 de  $1.444 \text{ m}^2$ ) cuyas superficies suman una cantidad significativamente superior ( $4.230 \text{ m}^2$ ) a la mínima obtenida ( $2.766,51 \text{ m}^2$ ) que no supera, por otra parte, la dotación máxima asimismo establecida ( $4.610,85 \text{ m}^2$ )<sup>4</sup>.

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:

---

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Erreterria 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"<sup>5</sup> en un área urbana predominantemente residencial.

Y procede añadir que, como ha venido aconteciendo en Erreterria, 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.

---

<sup>5</sup> Como se recoge en "La pequeña Manchester. Origen y consolidación de un núcleo industrial guipuzcoano. Erreterria (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 ETS<sup>6</sup> 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.

---

<sup>6</sup> 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 Erreterria.
- 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 m<sup>2</sup>(t), y se prevé adicionalmente una edificabilidad residencial de 2.808 m<sup>2</sup>(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.

<b>ERRETERIA</b>	<b>2040</b>
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

<b>ERRETERIA</b>	<b>2003 (31 de diciembre)</b>	<b>2019 (31 de diciembre)</b>
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 de 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 m<sup>2</sup>(t) para la tipología de vivienda de casco histórico a.1, de 75 m<sup>2</sup>(t) para la tipología de vivienda de ensanche a.2, de 80 m<sup>2</sup>(t) para la tipología de vivienda de edificación abierta a.3, y de 110 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>3</sup>): Masti-Loidi, Txirrita-Maleo, Beraun, Galtzaraborda y Capuchinos. También bombea a Sabara. El consumo diario es de 2.863 m<sup>3</sup> por lo que tiene una autonomía de 80h.
- GAMONGOIA (6388 m<sup>3</sup>): Pontika, Alaberga e Iztietia. El consumo diario es de 1.872 m<sup>3</sup> por lo que tiene una autonomía de 81h.
- ARANGUREN (6388 m<sup>3</sup>): Lartzabal, Fanderia, Gabierrota, Gaztaño, Centro y Olibet. El consumo diario es de 2.871 m<sup>3</sup> por lo que tiene una autonomía de 54h.
- SABARA (1287 m<sup>3</sup>): Tolare Berri y Zentolen. El consumo diario es de 498 m<sup>3</sup> por lo que tiene una autonomía de 62h.
- SAN MARKOS (70 m<sup>3</sup>): zona rural: El consumo diario es de 42 m<sup>3</sup> por lo que tiene una autonomía de 40h.

El consumo total del municipio es de 8.146 m<sup>3</sup>/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 (Iztieta, Olibet, y otros).

Así, las instalaciones eléctricas existentes en Erreterria 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 m<sup>2</sup> 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 Erreteria, 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 Errenteria: 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 Errenteria 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 (m <sup>2</sup> )
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 Erreterria 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 Erreteria 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 Erreteria 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 Errenteriako 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 Errenteriola (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 Errenteria 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 Erreterria 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 Erreterria 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
"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 Errenteria, se da acceso al subámbito previsto en Alfe (Donostia) por el PGOU de dicho municipio.

Análogamente, el acceso viario rodado al ámbito de Esnaibide previsto en su planeamiento general se habrá de realizar desde dicha glorieta, tal y como se ha planteado por el Ayuntamiento de Errenteria 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 Errenteria 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 Errenteria; 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 m<sup>2</sup>, 160.690 m<sup>2</sup>, 206.762 m<sup>2</sup>, 9.232 m<sup>2</sup> y 28.644 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>, 160.690 m<sup>2</sup>, 206.762 m<sup>2</sup>, 9.232 m<sup>2</sup> y 28.644 m<sup>2</sup> de extensión. Lo que supone una superficie total de 676.141 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 Errenteria 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 m<sup>2</sup>(t) complementada con una edificabilidad en planta baja destinada a locales comerciales y portales de 900 m<sup>2</sup>(t). En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 328 m<sup>2</sup> <sup>(7)</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>7</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 4.100 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) en sustitución de la previamente materializada (630 m<sup>2</sup>(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 2.370 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 190 m<sup>2</sup> <sup>(8)</sup>, a la que se da respuesta holgadamente con la cesión de la parcela con destino a espacios libres de 618 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) en sustitución de la previamente materializada (498 m<sup>2</sup>(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 702 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 57 m<sup>2</sup> <sup>(9)</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

---

<sup>8</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 2.370 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

<sup>9</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 702 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t). En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 216 m<sup>2</sup> <sup>(10)</sup>, 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 m<sup>2</sup>(t) en sustitución de la previamente materializada (1.637 m<sup>2</sup>(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 1.123 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 90 m<sup>2</sup> <sup>(11)</sup>, 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,

---

<sup>10</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 2.700 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

<sup>11</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 1.123 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

---





produciéndose un déficit de 90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) en sustitución de la previamente materializada (698 m<sup>2</sup>(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 852 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 69 m<sup>2</sup> <sup>(12)</sup>, a la que tan sólo se da respuesta con 39 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>12</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 852 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) en sustitución de la previamente materializada (1.030 m<sup>2</sup>(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 655 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 53 m<sup>2</sup> <sup>(13)</sup>, 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 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 324 m<sup>2</sup> <sup>(14)</sup>, a la que no cabe dar respuesta en la parcela.

---

<sup>13</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 655 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

<sup>14</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 4.050 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. En atención a ello se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 40 m<sup>2</sup> <sup>(15)</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>15</sup> Al aumento de la ocupación de parcela de 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) en sustitución de la previamente materializada (3.618 m<sup>2</sup>(t) según el Catastro), lo que supone un incremento de la edificabilidad de 11.842 m<sup>2</sup>(t).

En atención al aumento de la edificabilidad que resulta se requiere una superficie con destino a dotaciones locales de 948 m<sup>2</sup> <sup>(16)</sup>, a la que se da respuesta con la cesión de una superficie de 600 m<sup>2</sup>(t) destinada a equipamiento público, de otra de 230 m<sup>2</sup> en el frente oeste al viario con destino a dotaciones locales y de otra más de 1.036 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>16</sup> A la edificabilidad adicional autorizada de 11.842 m<sup>2</sup>(t) se le aplica en este caso el estándar de 2 m<sup>2</sup>(t) por cada 25 m<sup>2</sup>(t).

---



En atención a la superficie del subámbito al que se extiende la actuación integrada (12.629 m<sup>2</sup>), a las características de la ordenación propuesta, y al aumento de la edificabilidad que resulta en el mismo, estimado en 5.157 m<sup>2</sup>(t), se requiere una superficie con destino a dotaciones locales con destino a espacios libres de 500 m<sup>2</sup>(<sup>17</sup>), 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>), a las características de la ordenación propuesta, y al aumento de la edificabilidad que resulta en el mismo, estimado en 8.144 m<sup>2</sup>(t), se requiere una superficie con destino a dotaciones locales con destino a espacios libres de 680 m<sup>2</sup>(<sup>18</sup>), que no se materializa en el subámbito.

---

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y una nueva parcela de equipamiento público de 1.148 m<sup>2</sup> en Markola goia, en la que, además, se propone una edificabilidad física de 2.160 m<sup>2</sup>(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.

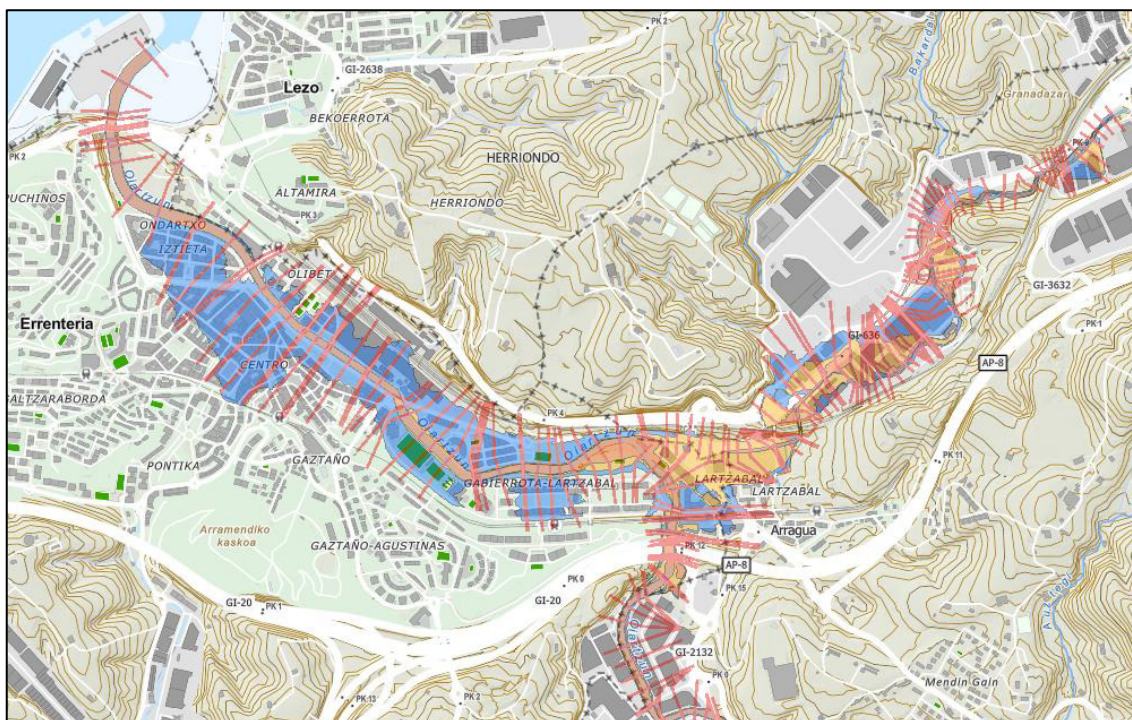
#### II.12.7.- El riesgo de inundabilidad ante la subida del nivel del mar

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 Errenteria, actualmente, a Iztieta, Centro, Olibet y partes de Gabierrota-Lartzabal, tratándose en todos los casos de las zonas más cercanas al río Oiartzun, 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 Oiartzun 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:

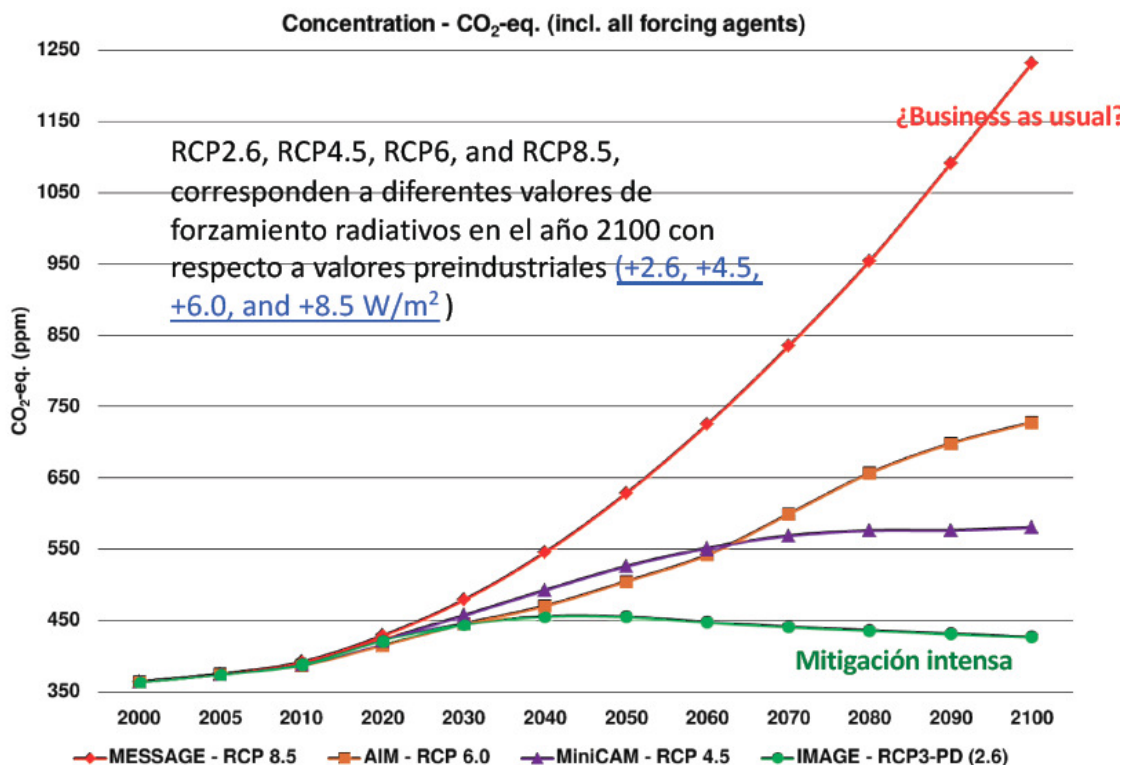
- Datos sobre cambio climático y sus efectos en el nivel del mar, aportados por Iñigo Losada, catedrático de la Universidad de Cantabria, y uno de los mayores expertos a nivel mundial en esta materia.
- Estudio de "Cambios en las condiciones de inundabilidad en Gipuzkoa por el cambio climático", redactado 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 CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub> en los próximos años que ilustra el gráfico siguiente:





Y estas emisiones de CO<sub>2</sub> 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%



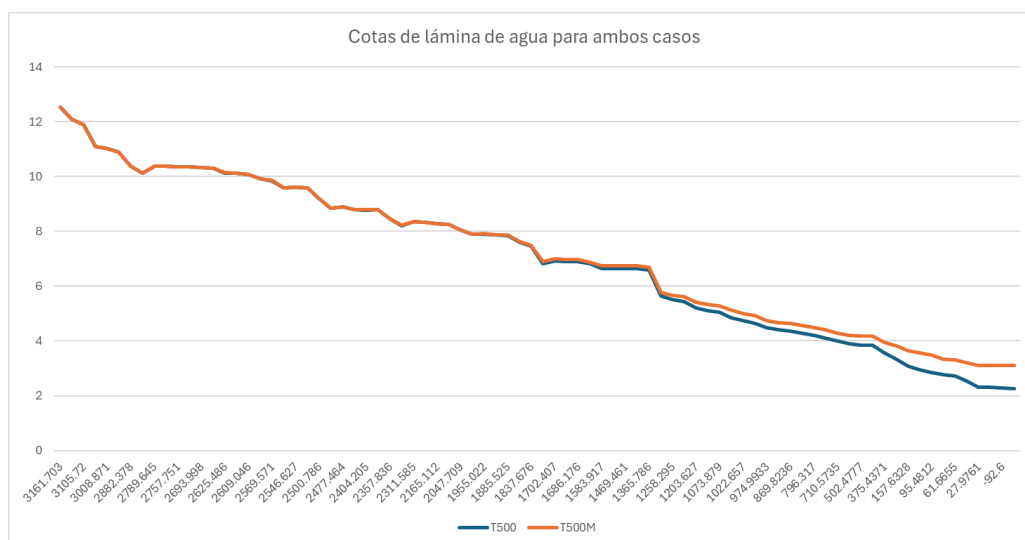


PUNTO DE CONTROL	VARIACIÓN PORCENTUAL RESPECTO AL ESCENARIO DE CLIMA ACTUAL					
	ESCENARIO RCP 4.5			ESCENARIO RCP 8.5		
	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años
OIA-7 Oiarztun	-0,63%	-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 Errenteria.

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 Errenteria, se ha modificado la condición de contorno de la desembocadura del río Oiartzun, 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.

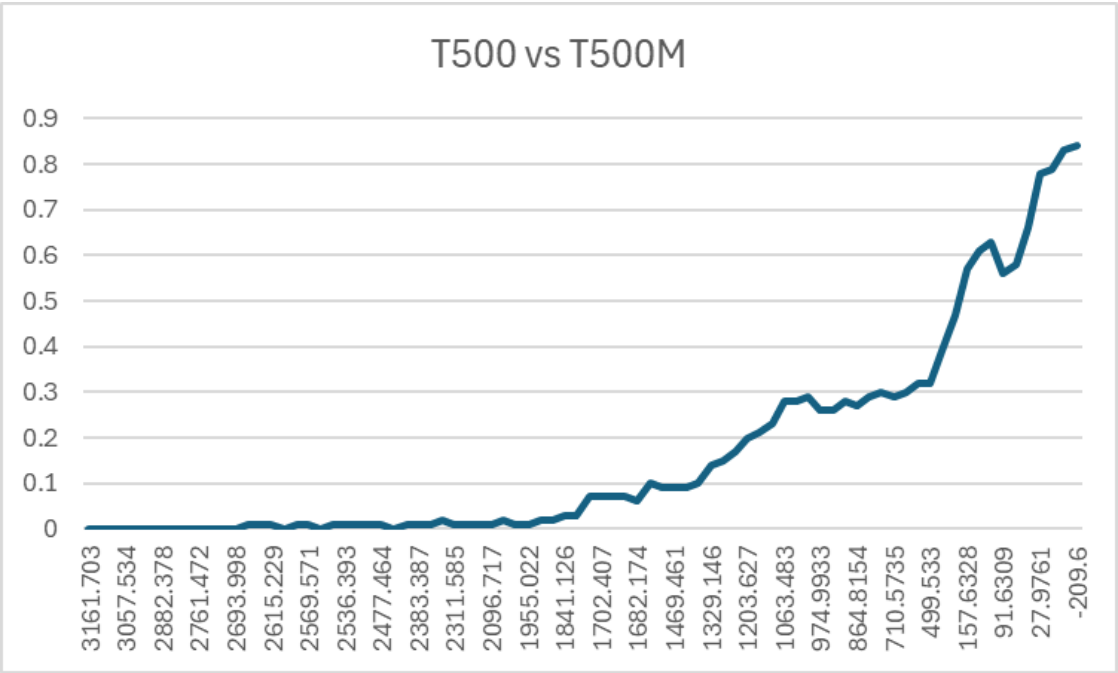


Comparativa de ambas láminas de agua para la temporalidad de 500 años de periodo de retorno.



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:



Sobreelevación 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, Alzate 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 m<sup>2</sup> y parcela c.1/5.1 de 1.444 m<sup>2</sup>) que dan respuesta a ello, tal y como se recoge en el apartado II.10.7 de esta memoria.

Supone 4.230 m<sup>2</sup>(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%
<b>TOTAL</b>	<b>39.813</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.665</b>	<b>100,00%</b>

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 <sup>2</sup> )	% 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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	% 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 <sup>2</sup> ) 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).

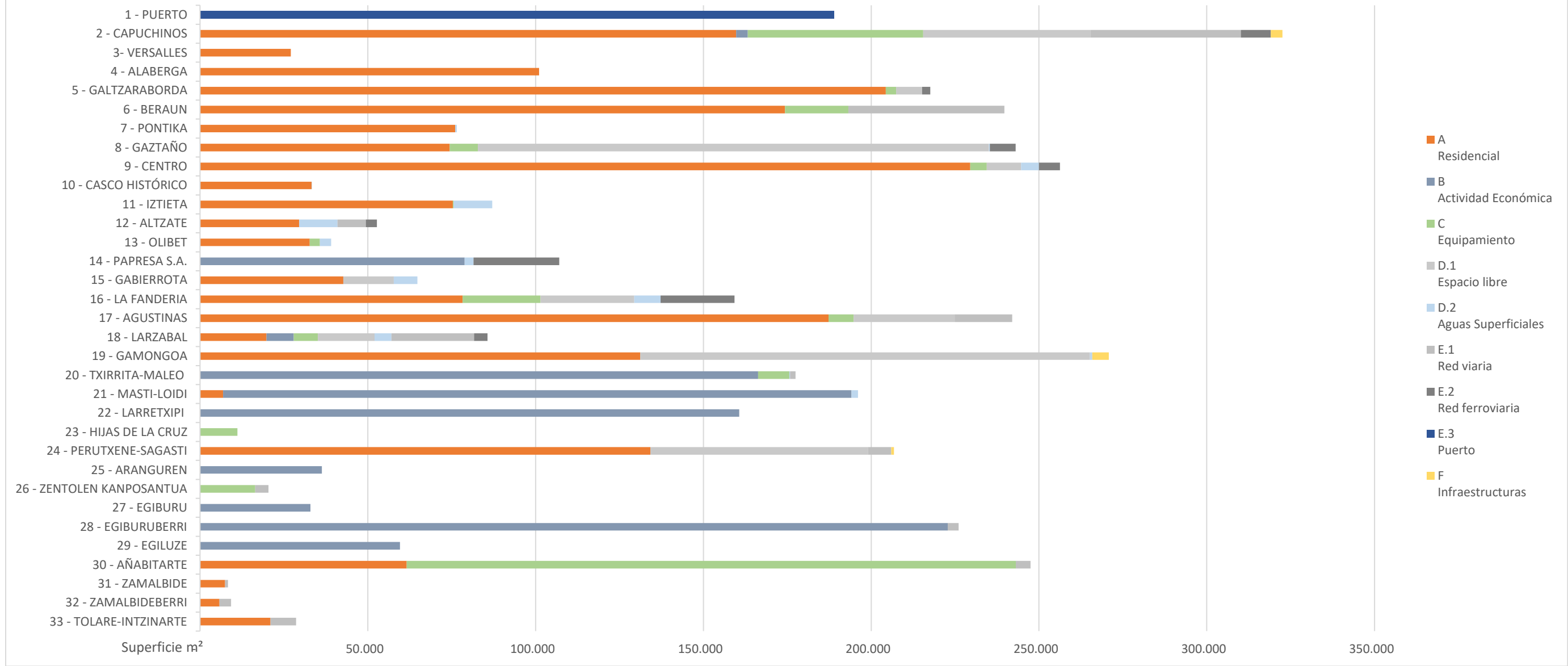
Se ilustra en el cuadro y en el gráfico siguientes.



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%
----------------------	--	--------	--------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	---------

ZONIFICACIÓN GLOBAL URBANA



V.5. Sistema General de Espacios Libres (S.G.).

V.5.1. Relación:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )	
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
<b>TOTAL:</b>	<b>509.011</b>

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: <b>5 m<sup>2</sup>/hab.</b> Por habitantes actuales: 39.352 habitantes <sup>19</sup> x 5 m <sup>2</sup> /hab.= 196.760 m <sup>2</sup> Por nueva edificabilidad residencial: (2.029 viv. + 268 AD) x 100/25 x 5 = 45.940 m <sup>2</sup> Superficie mínima a prever por el PGOU: <b>242.700 m<sup>2</sup></b>	
Superficie total prevista en PGOU	<b>509.011 m<sup>2</sup></b>
Ratio por habitante en suelo urbano y urbanizable (según criterio establecido a estos solos efectos)	<b>10,48</b>
Balance: Se cumple el estándar establecido por la legislación de aplicación.	

<sup>19</sup> 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.

<b>NUEVAS PARCELAS CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>
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 Larretxi.
Dotación de equipamiento en desarrollo residencial de Tolare-Intzinarte.



V.8. Nueva oferta de suelo para actividades económicas.

<b>OFERTA NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS (m<sup>2</sup>(t) s.r.)</b>	
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
<b>TOTAL</b>	<b>84.972 + otros</b>

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.

<b>OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)</b>			
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
<b>TOTAL N° Viviendas</b>	<b>1.244</b>	<b>786</b>	<b>2.030</b>
<b>TOTAL (%)</b>	<b>61,3</b>	<b>38,7</b>	<b>100</b>





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 <sup>2</sup> (t) VPPS	m <sup>2</sup> (t) VPPT	m <sup>2</sup> (t) VL	m <sup>2</sup> (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
<b>TOTALES:</b>	<b>88.447</b>	<b>22.297</b>	<b>73.690</b>	<b>184.434</b>



## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	
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
<b>TOTAL:</b>	<b>509.010</b>

- \* 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 cuadro<sup>20</sup>. 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.

<sup>20</sup> 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 m<sup>2</sup>(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 Erreteria.

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 Erreteria 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 Erreteria.

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 Erreteria 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 Erreteria.

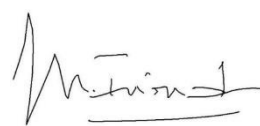
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



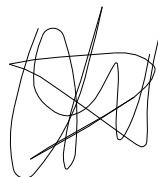
Iñigo Peñalba



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

Errenteriako Udala

Zbk./ Nº 2022-1726

Data / Fecha 2022/04/19 07:29

Irteera / Salida

**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 Dª 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<sup>a</sup>. 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<sup>a</sup>. 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<sup>a</sup>. Ainhoa Ezeiza Iturburu.

24. Escrito con número de registro 19718 y entrada el 17 de noviembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. Clara Canal Gonzalez.

25. Escrito con número de registro 19897 y entrada el 22 de noviembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. 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



## ERRENTERIA 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 lurzoruen 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 errekurso 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 elektronikoko 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 m<sup>2</sup>(t) adicionales.
- Alrededor de 100.000 m<sup>2</sup>(t) con destino a nuevas actividades económicas.
- Alrededor de 25.000 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(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 m<sup>3</sup>/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.

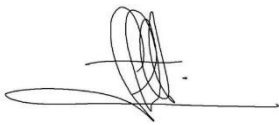
Cabe añadir que de los balances recurso/demanda del vigente Plan Hidrológico se concluye que el sistema supramunicipal de Añarbe no presenta problemas de agua a lo largo de la serie simulada, satisfaciendo la demanda que depende de este sistema con una garantía del 100%.

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.

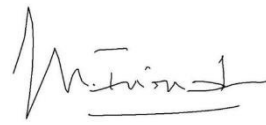
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



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 Erreterria se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En particular, el término municipal de Erreterria 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.

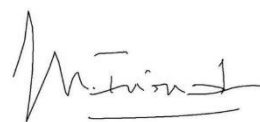
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



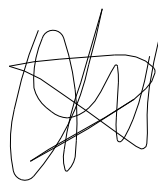
Iñigo Peñalba



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.

<b>OFERTA RESIDENCIAL RESULTANTE (nº viviendas adicionales)</b>			
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
<b>TOTAL Nº Viviendas</b>	<b>1.143</b>	<b>648</b>	<b>1.791</b>
<b>TOTAL (%)</b>	<b>63,8</b>	<b>36,2</b>	<b>100</b>

A dicha oferta se añade la ya prácticamente ejecutada en Esnabide y Alzate.

<b>OFERTA RESIDENCIAL PENDIENTE DE CULMINAR SU EJECUCIÓN (nº viviendas)</b>			
ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Esnabide	54	0	54
Alzate	37	147	184
<b>TOTAL Nº Viviendas</b>	<b>91</b>	<b>147</b>	<b>238</b>
<b>TOTAL (%)</b>	<b>38,2</b>	<b>61,8</b>	<b>100</b>

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 m<sup>2</sup>(t) para la tipología de vivienda de casco histórico a.1, de 75 m<sup>2</sup>(t) para la tipología de vivienda de ensanche a.2, de 80 m<sup>2</sup>(t) para la tipología de vivienda de edificación abierta a.3, y de 110 m<sup>2</sup>(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 N° 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 <sup>2</sup> (t) VPPS	m <sup>2</sup> (t) VPPT	m <sup>2</sup> (t) VL	m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(t) VPPS (20% de 19.820 = 3.964), y un defecto de 1.914 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t) VPPS y de 2.800 m<sup>2</sup>(t) VPPS adicionales, con lo que resulta un exceso total en suelo urbano de 21.361 m<sup>2</sup>(t) VPPS y de 886 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> (t) VPPS	m <sup>2</sup> (t) VPPT	m <sup>2</sup> (t) VL	m <sup>2</sup> (t) totales
Zamalbideberri:	0	660	1.210	1.870
Tolare-Intzinarte:	0	3.000	3.600	6.600
Larretxipi:	0	0	2.023 <sup>21</sup>	2.023
Total:	0	3.660	6.833	10.493

6.833 nuevos m<sup>2</sup>(t) de vivienda libre demandan 15.033 nuevos m<sup>2</sup>(t) de VPPS ( $6.833/0.25 \times 0,5$ ) y 5.467 nuevos m<sup>2</sup>(t) de VPPT ( $6.833/0.25 \times 0,2$ ).

En consecuencia, resulta un defecto de 15.033 m<sup>2</sup>(t) VPPS y un defecto de 1.807 m<sup>2</sup>(t) VPPT.

Resulta así un exceso globalmente calculado de 6.328 m<sup>2</sup>(t) VPPS y un defecto de 921 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> (t) VPPS	m <sup>2</sup> (t) VPPT	m <sup>2</sup> (t) VL	m <sup>2</sup> (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:

<sup>21</sup> 2.808 – 785,35 m<sup>2</sup>(t) preexistentes (fuente Catastro de Gipuzkoa).



	m <sup>2</sup> (t) VPPS	m <sup>2</sup> (t) VPPT	m <sup>2</sup> (t) VL	m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (t) VPPS	m <sup>2</sup> (t) VPPT	m <sup>2</sup> (t) VL	m <sup>2</sup> (t) totales
Perutxene-Sagasti:	16.498	5.999	7.499	29.996

Resulta así que 16.498 m<sup>2</sup>(t) equivalen al 55% de 29.996 m<sup>2</sup>(t) y que 5.999 m<sup>2</sup>(t) equivalen al 20% de 29.996 m<sup>2</sup>(t), así como que 22.497 m<sup>2</sup>(t) equivalen al 75% de 29.996 m<sup>2</sup>(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: GAMONGOA	526	164	690
SECTOR 57: PERUTXENE/SAGASTI	52	137	189
SECTOR 58: PALACIO ZARRA/LAR.	156	44	200
SECTOR 65: AZAÑETA	0	12	12
<b>TOTAL</b>	<b>860</b>	<b>462</b>	<b>1.322</b>



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.

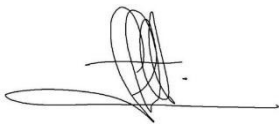
Finalmente, si bien la situación de incertidumbre que protagoniza la actual coyuntura pudiera conllevar que no se alcance en el horizonte temporal del Plan la cifra de 43.000 habitantes apuntada, se considera que dicha eventualidad no debe de ser obstáculo para que desde el Ayuntamiento se propicie el 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.

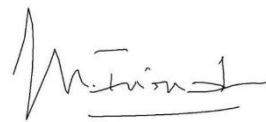
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



# 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 Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> 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**





<b>INDICE</b>	<b>Página</b>
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 Erretería; 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 Erreteria 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 Erreteria.



**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 m<sup>2</sup>(s).

##### B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- \* Total: 3.020 m<sup>2</sup>(t).

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

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

##### B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- \* Total: 11.000 m<sup>2</sup>(t).

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

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

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- \* Total: 5.800 m<sup>2</sup>(t).

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

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

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- \* Total: 63.798 m<sup>2</sup>(t).

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

\* Edificabilidad media resultante:

- Edificabilidad urbanística: 63.798 m<sup>2</sup>(t).
- Superficie de los terrenos afectados: 134.206 m<sup>2</sup>(s).
- Edificabilidad media resultante (63.798/ 134.206): 0,475 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup>(s).

\* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)] e inferior a la máxima legal [1,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

\* Total: 2.000 m<sup>2</sup>(t).

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

\* Edificabilidad media resultante:

- Edificabilidad urbanística: 2.000 m<sup>2</sup>(t).
- Superficie de los terrenos afectados: 5.790 m<sup>2</sup>(s).
- Edificabilidad media resultante (2.000 / 5.790): 0,345 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup>(s).

\* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,30 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

\* Total: 9.535 m<sup>2</sup>(t).

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

\* Edificabilidad media resultante:

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

\* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)] e inferior a la máxima legal [1,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

\* Total: 7.800 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- \* Total: 8.600 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

- \* Total: 51.771 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>(s).

B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

\* Total: 20.000 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> (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.

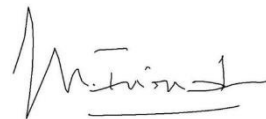
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



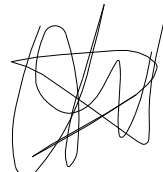
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

Diciembre 2025

## **Documento "1. MEMORIA".**

### **"1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO"**



Se incorpora seguidamente el informe emitido en relación con el proceso por los servicios técnicos municipales.

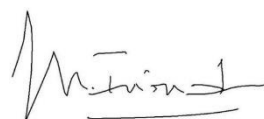
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



## TXOSTENA

### ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENAREN ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA

#### 1. SARRERA

##### 1.1 AURREKARIAK

- 2014an eta 2015ean Foru Aldundiak eta UEMAk antolatutako Lurraldea eta Hizkuntza jardunaldien ondoren sortu zuten ELE tresna (Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa), ingurumen-eragina neurtzen duen Sin Canter izeneko metodologia eta Galesen erabili izan den galdetegi bat oinarrian hartuta.

ELE azterketa aurrerapauso bat da euskararen geroa bermatzeko norabidean, arnaguneetan bereziki eta udalerrri guztietan oro har. ELEren bidez, Udalak aztertu ditzake plan eta proiektuek euskararen egoeran izango dituzten eraginak eta, negatiboak izanez gero, zein neurri zuzentzaile ezarri ere bai.

- Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen (ETEL) 7. artikulua toki erakundeen eta udalen eskumenak xedatzen ditu euskararen erabilerari dagokionez. Zehazki, 7. 7 artikulua hauxe dio:

“Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira”.

Gaztelaniazko bertsioan, berriz, hauxe:

“En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.

Hori horrela, 2016ko ekainaren 29an hutsen zuzenketa argitaratu zen EHAAn, eta “Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina...” zioen tokian “Udalen egoera soziolinguistikoan eragina...” esan behar zuela jaso zen.

Hasiera batean udalerrri euskaldunetan (euskaldunen portzentajea %80tik gorakoak) egin beharrekoa zela esaten bazuen ere, Legearen aldaketak udalerrri guztietan egin behar dela jaso du. Hortaz, Errenteriako Udalak proiektu eta plangintzak onartzeko bideratzen dituen prozeduretan hizkuntza inpaktuaren adierazlea txertatu beharra dago gainerako adierazleekin batera.

- Azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoak, 2/2016 Legea garatzen du eta seigarren kapituluaren planen eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa lantzen du, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen 7. artikuluko 7. apartatua garatzeko. Honela dio:

“... dekretu honetako 50. artikuluan aipatzen diren udal-eskumeneko planek eta proiektuek euskararen eta gaztelaniaren erabileran izan dezaketen inpaktua aztertu eta ebaluatu nahi da. Horrek aukera ematen du balizko hizkuntza-inpaktuari aurrea hartzeko eta hura zuzentzeko neurriak proposatzeko, gerta litezkeen inpaktu kaltegarriak saihesteko edo minimizatzeko, bai eta kasu bakoitzean egoera bideratzeko irtenbiderik egokiena bilatzeko ere. Helburua aukerarik onena baliatzea da, plan edo proiektu bakoitzak hizkuntzen erabileraren normalizazioan izan ditzakeen ondorioak aztertuta. Horretarako, planen eta proiektuen onarpenean hizkuntza-ikuspegia txertatzeko beharra ezarri da. Ikuspegi hori, bada, garapenaren eta diseinuaren hasierako faseetatik hartu beharko da kontuan”.

## 1.2 TESTUINGURUA

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) da Udalak datozen 15 urteetarako izan nahi duen udal-proiektua formulatu behar duen hirigintza-dokumentua, Errenteriako lurraldean hirigintza arloan garatu beharreko ekimen guztiak jasoko dituen eta ahalik eta sinergia handienak bideratuko dituen.

Hala ere, ez da espazio publikoko urbanizazioaren berezko irtenbideak zehazten dituen dokumentua, lurzoruaren erabilerak arautzeko jarraibide orokorrak finkatzen dituen baizik, jasangarritasunaren printzipioa kontuan harturik.

Txosten honen helburua da HAPOaren berrikuspenari dagokion Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (ELE) egitea, Errenteriako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezakeela aintzat hartuta.

## 2. ZER DA ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA? XEDEA

Eragin linguistikoaren ebaluazioaren xedea:

- Lurralde eremu (auzo, herri, hiri, eskualde) jakin bateko proiektu eta jardura pribatu zein publikoek bertako errealitate linguistikoan izan ditzaketen balizko eraginak aurreikustea, identifikatzea eta ebaluatzea.
- Horrez gain, euskararen eta euskal hiztun elkartearen egoerari kalterik eginez gero, horiek murrizteko eta aurrea hartzeko neurriak hartzea, inpaktu kaltegarriak saihesteko edo minimizatzeko.

Aztertu nahi dena da HAPOan ezarritako irizpideek zer eragin linguistiko izango duten Errenterian, eta emaitzaren arabera egokitu eta moldatu ahal izatea irizpide horiek, eta/edo erabakitzea zein neurri kontuan hartu beharko diren proiektua gauzatzerakoan.

## 3. METODOLOGIA

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak aipatutakoari jarraiki, eta ELE tresna (Ebaluazio Linguistikoaren Eragina) erabiliz, Errenteriako HAPO planaren Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa egin dugu, planak euskararen egoeran izango dituen eraginak aztertu eta, negatiboak izanez gero, neurri zuzentzaileak ezartzeko, edo/eta ahal den neurrian ondorio negatiboak saihestera bideratutako prebentzio neurriak ezartzeko.

Hauetxek dira jarraitu ditugun urratsak:

- LANTALDEA OSATU  
Hirigintza eta Udal Hizkuntza Politikako teknikariak:
  - Vicente Castiella, Hirigintzako aholkulari juridikoa.
  - Xabier Agirre, Hirigintza arkitekto arduraduna
  - Arantxa Zabala, Udal Hizkuntza Politikako teknikaria
- TESTUINGURUA AZTERTU  
Balorazioa egin aurretik, informazio garrantzitsua, kontuan hartzeko datuak jaso eta aztertu ditugu. Proiektuaren datu esanguratsuenetako bat etxebizitza kopurua handitzea denez, eta ondorioz horrek biztanleria handitzea ekarriko duenez, funtsezkoa da Errenterian azken urteetan biztanlerian izan den bilakaera, migrazio joerak barne, aztertzea, hazkundeak egoera linguistikoan aldaketak ekarri ditzakeelakoan. Datu horiek eta beste datu demografiko, soziolinguistiko eta



sozioekonomikoak jasotzeko EUSTAT eta INEko datuak aztertu ditugu, baita Udalak honi buruz dituenak ere. Bestalde, oso garrantzitsuak dira, Soziolinguistikako klusterrak egindako azterlanak, baliagarri izan baitira ebaluazioa egiteko, eta 2004an onartutako HAPOa ere.

- IRISMEN TXOSTENA bete.

Lau urratseko ibilbidea da:

1. Galdetegi laburra

Edozein proiektu edo egitasmok egoera soziolinguistikoan eraginik ekarriko duen edo ez ondorioztatzeko galdetegia da.

Hiru galdera erantzun behar dira:

1. Planak/proiektuak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? Biztanleria kopurua igo edo jaitsiko den galdetzen da.
2. Planak/proiektuak izango du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? Epe jakin batean (egunero, astean zehar, asteburuetan, hilabete batzuetan,...) herrira datozen kanpoko bisitari kopuruan aldaketarik ekarriko duen galdetzen da.
3. Planak/proiektuak herriko egoera soziolinguistikoan beste era bateko aldaketa nabarmenik eragingo du? Herriarren arteko ohiturak aldatzea, hizkuntza irizpideak aldatzea (ikastetxe bat eredu aldatzea,...) edo egoera soziolinguistikoan eraginik izan dezakeen beste ezer aldatzea dakarren ala ez.

Lehen bi galderetakoren bati baiezkoa erantzunez gero, datuak sartzen jarraitu behar da. Baiezkoa hirugarren galderari soilik erantzun bazaio, udalak baloratu behar du, aldaketa soziolinguistikoaren arabera, hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioari buruzko txostena egin ala ez.

Erantzun guztiak ezezkoak badira, lehenengo galdetegiarekin amaitzen da egin beharrekoa.

2. Eremua aukeratu

Galdetegia betetzen jarraituz gero, eremua aukeratu behar da (herria, auzoa,...). Kasu honetan herri osoan eragina izango duenez, aplikazioak automatikoki betetzen ditu emaitza eskuratzeko bete behar diren datu gehienak, EUSTATEk emandako datuak baliatuta.

3. Eremuaren datuak

Euskararen *Proiektzio Indizea* eta *Hauskortasun-indizea* kalkulatu behar dira.

- Euskararen *Proiektzio Indizea* (EPI): plan edo proiektu bat egin ondoren euskararen ezagutzak izan dezakeen aldaketa, positiboa edo negatiboa
- *Hauskortasun-indizea* (HI): eremuak egoera soziolinguistikoaren aldaketa bati aurre egiteko duen gaitasuna kalkulatzeko du. Eremua zenbat eta hauskorragoa izan, orduan eta eragin handiagoa izango du edozein aldaketak egoera soziolinguistikoan. Datu hauek behar dira:
  - euskaldunen ehunekoa
  - ama hizkuntza euskara dutenen ehunekoa
  - etxeko erabileraren ehunekoa
  - ESEP edo euskara planik duen
  - Euskara Zerbitzua duen

4. Bilakaera indizea

Behin urrats horiek eginda, azken emaitza, *Bilakaera indizea* kalkulatzeko da.

*Bilakaera indizea*: euskararen proiektzio indizearen eta *hauskortasun indizearen* arteko batuketa da eta hizkuntza-inpaktuaren azterlana eta txostena egin behar den edo ez adierazten du.

Emaitza 0 edo positiboa bada, ez da hizkuntza-inpaktuaren azterlana egin behar. Emaitza negatiboa bada, berriz, azterlana egin behar da.



- ERAGIN LINGUISTIKOAREN GALDETEGIA BETE  
Irismen dokumentuak plan edo proiektu batek eremu jakin bateko egoera soziolinguistikoan eragin negatiboa izan dezakeela ondorioztatzuz gero, eragin horren neurria kalkulatzeko azterlana da.  
Hiru urrats nagusik osatzen dute azterlana egiteko prozesua:

1. ELE galdetegia: hizkuntza eraginaren ebaluazioaren galdetegi zehatza

Eragin linguistikoa identifikatu eta ebaluatzeko balio du, zehatzago, eta proiektuak izan ditzakeen gabeziak identifikatzen eta prebenitzen laguntzen du. Aldagai hauen inguruan galdetzen du:

- komunitatearen kultur eta gizarte bizitza
- biztanleriaren/bisitarien euskararen ezagutza
- biztanleriaren/bisitarien euskararen erabilera
- jardueren/zerbitzuen komunikazioa
- hizkuntza paisaia
- jardueren/zerbitzuen euskarazko eskaintza/erabilera

2. Funtsezko alderdiei buruzko galdetegia

Funtsezko alderdiek proiektuaren eragina saihesten edo murrizten laguntzen dute. Batzuk zuzenean ezagutza eta erabilerari lotutakoak dira eta beste batzuk zeharkakoak, komunitatearen gizarte-eta kultura-bizitzari zein elkarbizitzari lotuago daudenak. Komunitate bizitza osasuntsu batek erabilera bera hazten lagunduko du.

Funtsezko alderdiak bost ataletan banatuta daude:

- Proiektuaren/planaren izaerari lotutakoak(\*): etxebizitzaren tipologia, espazio publikoen funtzio eta erabilera mota, ekipamenduen kudeaketa eredua eta garapen sozioekonomiko zein soziokulturalaren eredua euskararen garapen positiborako egokiak al diren aztertu nahi du funtsezko alderdi honek.
- Proiektuaren/planaren dimentsioari lotutakoak(\*\*)(espazioan eta denboran): proiektuak ekarriko duen hazkundea, berau garatzeko beharko den denbora eta okupatuko duen espazioa hizkuntzaren garapen positiborako egokiak al diren jasotzen du.
- Proiektuaren/planaren lekukotzeari lotutakoak(\*\*\*): proiektua edo jarduera garatuko den lekua euskararen garapen positiborako egokia al den aztertu nahi da alderdi honetan.
- Proiektua/plana garatzeko ezarritako hizkuntza-irizpideei lotutakoak: proiektuan/jardueran mota desberdinetako (ahozkoak, idatzizkoak, kontrataziotarako...) hizkuntza irizpideak ezarri al diren jaso nahi da.
- Proiektuaren/planaren kaltea konpentsatzeko proiektu/jarduera osagarriak (neurri aringarriak): garatuko den proiektuaz gain, horrek sortuko duen kaltea murrizteko bere baitan bestelako plan edo proiektu osagarriak aurreikusi al diren aztertu nahi da.

Izaera(\*), dimentsioa(\*\*) eta lekukotzeari(\*\*\*) lotutako alderdiak bost jarduera nagusitan daude banatuta:

1. Etxebizitza
2. Jarduera ekonomikoa
3. Ekipamenduak
4. Espazio libreak
5. Jarduera soziokulturala



### 3. Hizkuntza nerriak ezartzea

Hizkuntza nerriak ezarri, hala badagokio.

## **4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDEA**

HAPOaren xedea da udal-mugartea oso-osorik antolatzea, bai haren hiri-habitata eta bai landa-habitata, eta lurralde horretan guztian lurzoruaren erabilerak arautzea, dagokion hirigintzak udal-proiektua zehaztuz.

Beraz, HAPOaren xedea Errenteriako udalerria da; udalerriak 32 km<sup>2</sup> inguruko azalera du eta bertan 39.604 biztanle bizi dira, 2019ko abenduaren 31ko biztanleen erroldaren arabera).

2021eko maiatzean egindako aurrerakin-dokumentuan jasotakoaren arabera, plangintza aurrerakinak Plan Orokor berriak jaso beharko dituen arazo eta konponbide posibleetarako lehen hurbilketa egin du, herritarren beharrei erantzuteko eta Errenteriak jasagarritasunari dagokionez izan behar duen bilakaera lortzeko eta, hala hiriaren eraldaketa- eta birkualifikazio-prozesuari jarraipena emateko.

Egindako diagnostikoari erreparatuz, hauek dira, beste batzuen artean, proiektua egiteko orduan kontuan hartu beharreko helburu nagusiak:

- Garapen jasagarriagoari eta osasungarriagoari bide emango dion lurralde-eredua ahalbidetzea, hirigunearen erabileraren optimizazioan oinarrituta, egokia den tokietan erabilera-intentsitate handiak eta, aldi berean, zentzuzkoak aurreikusiz, ekonomia-jarduerak dibertsifikatuz eta horiek, ahal izanez gero, bizitegi-erabilerekin modu bateragarrian txertatuz. Horretarako, gainera, mugimendu ez-motordunak eta garraio kolektiboa bultzatuko dira eta espazio publikoa berrurbanizatuko da, eta hortik sinergia ugari sortuko dira airearen eta zarataren kutsadura murrizteari dagokionez, bai eta biztanleriaren osasuna hobetzeari dagokionez ere.
- Testuinguru horretan biodibertsitatea finkatzen eta lehengoratzten ere ahalegintzea, edozein kasutan, udalerriko biztanle eta ondorengo belaunaldietan arreta berezia jarritz.
- Udalerriko bizi-kalitateari eustea eta hura hobetzea, hirigunearen erabilera optimizatuz eta dibertsifikatuz, ondare eraikia eta urbanizatua berrituz eta balioztatuz, ekipamendu-zuzkidura finkatuz, abian jarritz eta handituz, landa-eremuaren erabilera-baldintzen erregulazioarekin inguruneari balioa emanez eta hirigunea Oiartzun ibaira eta Pasaia badiara irekiz.
- Biztanle egoiliar gazteak finkatzea eta biztanle gehiago erakartzea. Horretarako, behar adinako lurzoru-eskaintza egingo da kokapen-, prezio- eta tipologia-baldintza egokietan, lehendik dagoenarekiko eta lurraldearen gaitasunarekiko erlazio egokian eta populazio kohorte desberdinen premiekin bat etorritik, gazteenak eta zaharrenak kontuan hartuta.
- Errenta-mailei eustea eta horiek handitzea, lehendik dauden ekonomia-jardueren premiak eta beste ekimen batzuk hartzeko ahalmena duen lurzorua prestatuz, industria-jardueren ezarpena eta hirugarren sektorearen garapena ahalbidetuz, batez ere enpresentzako zerbitzuekin, ikerketarekin, garapenarekin eta berrikuntzarekin, turismoarekin, aisiarekin eta ostalaritzarekin zerikusia duenarena, eta baita hurbiltasuneko tokiko merkataritza ere hirigunearen dinamizatzailerik gisa, eta lehen sektorearen eta lehen sektore horretatik zuzenean eratorritako jardueren hobekuntza aintzat hartuz.
- Udalerraren ongizate soziala hobetzea, biztanleen integrazioa, konfiantza eta segurtasuna, kultura eta hezkuntzarako sarbidea, sormena, behar diren zaintzak, zuzkidurak, ekipamenduak, etxebizitza eta herritarren oinarritzko gainerako eskakizunak bermatuz eta, aldi berean, kontsumoa kontrolatuz eta ongizate soziala "murriztea" eragingo ez duen oreka bilatuz.

- Berdintasuna eta, bereziki, genero-berdintasuna bermatzen duten neurriak hartzea, “puntu beltzak” ekidinez eta behar diren irisgarritasun unibertsalerako baldintzak ahalbidetzen dituzten neurriak aurreikusiz.
- Hizkuntza-arloan eraginik ez izateko behar diren neurriak hartzea.
- Auzo jakin batzuk Eremu Degradatu gisa kalifikatzea aurreikustea, auzoen hiri-berroneratzeko baldintzak errazteko xedeetarako, eta beste hainbat eremuren hiri eraldaketari ekitea.
- Lehendik zeuden industria-garapen gehienak finkatzea, zaharkituta daudenak edo behar bezala urbanizatuta ez daudenak izan ezik, eta ekimen horiek beste jarduera ekonomiko mota batzuetarako lurzorua prestatzearekin osatzea, nagusiki bizitegitarakoak diren eta haietan kokatuta dauden garapenekin bateragarriak direnak, nahastura, aniztasun eta konplexutasun handiagoko hiri-eremu bat lortzeko, independenteak direnak baina hiri-bilbeari jarraipena emanaz.
- Espazio libreen sistema birdefinitzea.
- Ekipamendu-zuzkidura hobetzea, lehendik dauden zuzkidurak osatzea eta horien eraginkortasun handiagoa errazten duten partzela berriak aurreikusiz.
- Lurzoru urbanizaezinaren antolamenduko baldintzak arautzea, landa-sektorea hobetzea eragingo duten ekarpenak egiteko gai diren ekimen berriak txertatzeko.
- Udal-lurraldera iristeko baldintzak hobetzea, motordunentzat nahiz ez-motordunentzat. Baita hiriko mugikortasuna, irisgarritasun unibertsala, aparkalekua eta garraio publikoa hobetzea eta bizikleta-sarea osatzea ere.
- Aipatutako helburuei erantzuna ematea ingurumen-ikuspegitik iraunkorrak diren soluzioen bitartez eta, horrela, ondorengo belaunaldien etorkizuna bermatzea. Hemen txertatuko dira baita energia aurrezteko proposamenak ere, zerbitzu-azpiegituren eraginkortasun ahalik eta handiena lortzera bideratutakoak (argiteria publikoa, etab.) nahiz teknologia berriak herritar guztien zerbitzura jartzekoak.
- Proposatu beharreko soluzioak udalaz gaindiko ikuspegitik sustatzen direnekin txertatzea eta koordinatzea.
- Klima-alaketaren problematikari aurre egiteko behar diren neurriak sartzea.

Funtsezko oinarri horien gainean, Aurrerakin dokumentuan irizpide hauek planteatzen dira udal-lurraldearen gaineko esku-hartzeari dagokionez:

- Hiri-izaerako erabileretarako lurzoruaren kontsumoa minimizatzea, hautemandako premietarako erantzun zehatzera mugatuz eta aurretik dagoen hiriguneak eskaini ditzakeen baliabideen erabilera optimizatuz.
- Landa-izaerako lurzoruko esku-hartze, erabilera- eta eraikuntza-erregimena arautzea, aipaturiko inguruneak berezkoak dituen balioak babestuz, biodibertsitateari lagunduz, lehen sektorearen garapenarekin, kalitate bereziko lurralde baten gozamenarekin eta paisaiaren antolamenduarekin lotutako produktibitatea bultzatuz eta landa-sektorearen balizko birmoldaketa eragingo duten ekarpenak egiteko gai diren ekimenak txertatuz (balio hidriko eta geologikoak balioetsi, lurzoru artifizializatuak lehengoratu, etab.).
- Hiriguneko lurzoruaren erabilerak arautzea, dibertsitatea eta nahasketa bultzatuz, baldin eta bateragarriak badira; eta euren kokapen orekatua sustatzea.
- Udalerraren irisgarritasuna eta udalerrira bere lurralde-testuinguruan txertatzea bermatuko dituzten bide-azpiegiturak eta zerbitzu-azpiegiturak (telekomunikazioak, gasa, ur-hornidura, energia elektrikoa, argiteria publikoa, saneamendua, etab.) ezartzea, garraio kolektiboan arreta berezia jarritz.
- Toki-izaerako espazio libreak eta beharrezko ekipamenduak garatzea.
- Horretarako guztirako, eraikitako eta urbanizatutako ondarea birgaitzea, beharrezkoak diren hiri-eraldaketa eta -berroneratzeko esku-hartzeak ahalbidetuz.
- Industriako edo hirugarren sektoreko ekonomia-jarduerak finkatzeko lurrak zehaztea.

- Errenteriako plangintza Lurralde Antolamenduko tresnekin (LAG, LPP, LAP, etab.) eta udalerrri mugakideetako plangintzekin koordinatzea.

Aurrerapena, herritarren partaidetzaren fasea eta hainbat txosten sektorial azaldu ondoren, Plan Orokorra idatzi zuenaren txostena egin zen aurrerapenaren jendaurreko azalpenari buruz, eta, ondoren, 2022ko apirilaren 12ko ebazpenaren bidez, Aurrerapenaren irizpideak, helburuak eta irtenbide orokorrak berrestea erabaki zen, eta, horretarako, berriz doitu eta/edo osatu egin ziren, laburpen honen arabera:

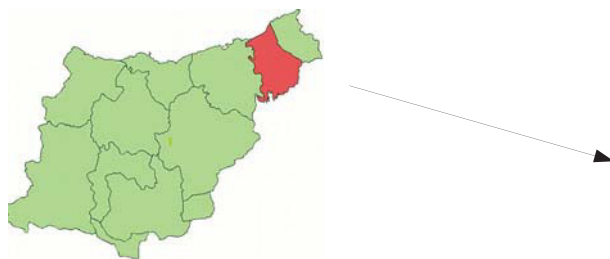
- Errenteriak Oarsoaldeko (Pasaia) badia) Hiri eta Hiri-periferiako Multzoaren buru gisa duen zeregina indartzea.
- Espazio publikoa birkalifikatzea eta, bereziki, mugikortasun ez-motorduna bideratzea eta irisgarritasun unibertsala ahalbidetzea. Hori guztia Aurrerapeneko auzo-bihotzak identifikatzeko 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 antolatze baldintzak erregulatuz eta ekipamenduak ezartzeko eta jardura 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.
- 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.

## 5. TESTUINGURUA: DATU OROKORRAK

Txosten honetan jasotako datuak EUSTAT, Errenteriako Udala eta Soziolinguistika Klusterraren iturrietatik eskuratu ditugu. Datu batzuek hizkuntza arloko ebaluazioarekin zerikusia duten gaietan eragiten dute eta beste batzuek, berriz, HAPO proiektuak planteatzen dituen hirigintza proposamenekin.

Aztertutako aldiari dagokionez, datu gehienak 2011-2016 aldiaren barrukoak dira, hain zuzen ere Errenteriako kaleetan euskararen erabileraren neurketak egin diren datak.

## 5.1. LURRALDE EREMUA ETA KOKAPENA



Errenteriako udal-mugartea Oiartzun ibaiaren haranean dago, Pasaia badiaren bokalean, eta hegoalderantz hedatzen da Añarbeko Urtegiraino. Oarsoaldeako herria da eta muga egiten du Oiartzun, Lezo, Pasaia, Donostia, Astigarraga, Hernani, Arano eta Goizuetarekin.

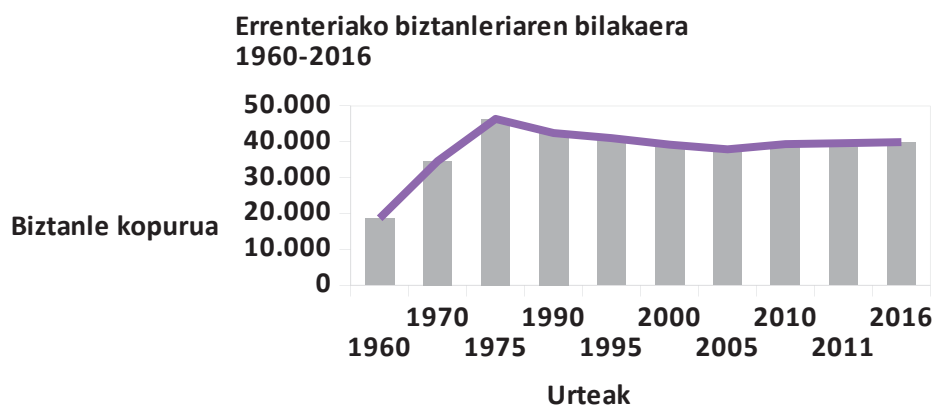
Kontuan hartu beharreko zenbait alderdi ere badaude: portua izatea itsas fatxadan, komunikazio-egituren garrantzia (Donostiako bigarren ingurabidea, Donostiako saihezbidea, lehendik zeuden trenbide-sareak eta abar), eta Donostia, Pasaia, Lezo eta Oiartzungo hiriguneekiko jarraitutasuna.

Joan den mendean industria ugari kokatu ziren udalerrian, hiribilduaren fundazio-gunetik hurbil, eta hiria Oiartzun ibaiaren bi aldeetan zabaltzen zen, biztanleria nabarmen haziz.

Azken urteotan, hiri-kokagunea zabaltzen egin da, 1991eko Arau Subsidiarioak eta 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzen. Industria-kokaguneak hegoalderantz eraman dira eta, alde berean, hiria hedatzeko lekua utzi dute, bizitegi-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamenduak eta espazio libreak hartuz. Gaur egun, hirigunean, Papresa enpresa besterik ez da geratzen. Era berean, komunikazio-bideen trazadura funtsezko aldaketa bat gertatu da, eta horrek lurraldearen irudia aldatzen lagundu du.

## 5.2 BIZTANLERIA

ERRETERIAKO BIZTANLERIAREN BILAKAERA, 1960-2016										
	1960	1970	1975	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2016
Biztanle kopurua	18.642	34.610	46.360	42.441	41.033	39.200	37.884	39.315	39.583	39.910



Aipatu beharrekoa da Errenteriak 1960-1975 urte tartean izandako hazkunde demografiko nabarmena, hiri adeitsu eta inklusiboa izateak eragindakoa. 1975ean biztanle kopuruak beheranzko joera hartu zuen 2005. urtera arte, urte horretan puntu baxuenera iritsita. 2005ean goranzko joera hartu du, txikia bada ere. Egoeraren azterketak, bestalde, biztanleriaren aniztasuna erakusten du. Hala, jaiotza-tasak jaitsi eta heriotza-tasak igo direla egiaztatu den arren, kanpoko migrazio-saldoa (EAetik kanpoko) da azken aldian izandako hazkundearen arrazoa, estatutik zein atzerriko herrialdeetatik datozen biztanle berriei esker. Egun munduko herrialde askotan jaiotako pertsonak bizi dira herrian. 2021eko azaroaren 29an Soziolinguistika Klusterrak herriko hizkuntzen maparen aurkezpena egin du eta biztanleriaren gaineko datu orokorrak jaso ditugu. Datu zehatzagoak izan bitarte, aurreratu dezakegu egun Errenterian 70 hizkuntza inguru hitz egiten direla. Horrek berekin dakar hizkuntza aniztasun handia izatea, hizkuntz komunitate ezberdinetako pertsonak bizi direlako Errenterian, eta aniztasun hori kudeatzeko neurriak hartzea.

Azterketa egiteko garaian 2011 eta 2016ko datuak erabili ditugu, bi urte horietako ahalik eta argazki osatuena egiteko asmoz. Kaleko erabilerari dagokionez, aurrerago esango dugun bezala, laster erabilgarri izango ditugu 2021ean egindako kale erabileraren neurketako datuak.

Horiek horrela, azterketa egiteko aplikatiboak, datu hauek ematen ditu biztanleriaren osaerari dagokionez. Aplikazioak, 2016ko datuak eta orain arteko migrazio joerak kontuan hartuta, prospekzioa egiten du eta, horren arabera, honela osatuko litzateke Errenteriako biztanleria:

ERRETERIAKO BIZTANLEAK	
Biztanleen kopurua gaur egun	39.910
Euskaldunak gaur egun kopuruan	17.125
Euskaldunak gaur egun %	% 42,91
Biztanle/bisitari berrien kopurua	5.100

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN		KOPURUTAN
Araba	% 0,29	15
Bizkaia	% 0,78	40
Gipuzkoa	% 67,91	3.463
Estatuko gainontzeko lurraldeak	% 22,21	1.133
Atzerrikoak	% 8,82	450
DENETARA	% 100	

### 5.3 MIGRAZIO MUGIMENDUAK

EAEko biztanleria, lurralde-eremuen, migrazioarekiko erlazioaren eta sexuaren arabera. 2011 eta 2016.

2011			
	Guztira	Gizonezkoak	Emakumezkoak
Sedentarioak %42	16.609	8.599	8.010
Barne-migratzaileak %35	13.738	6.563	7.175
Etorkinak %23	9.236	4.239	4.997



	Guztira	39.583	19.401	20.182
2016				
	<b>Guztira</b>		<b>Gizonezkoak</b>	<b>Emakumezkoak</b>
<b>Sedentarioak % 42</b>	16.697	8.597	8.100	
<b>Barne-migratzaileak % 36</b>	14.324	6.847	7.477	
<b>Etorkinak % 22</b>	8.889	4.039	4.850	
	<b>Guztira</b>	39.910	19.483	20.427

#### 5.4 DATU SOZIOLOGIKOAK

HIZKUNTZA GAITASUNAREN BILAKAERA ERRETERIAN, 1986-2016							
	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Euskaldunak	10.066	10.070	11.379	12.096	13.337	14.479	16.714
Ia euskaldunak	6.404	9.804	8.635	7.701	7.853	10.709	7.749
Erdaldunak	62.401	21.222	19.986	17.464	15.469	13.182	14.496
Guztira	42.871	41.096	39.000	37.261	36.659	38.370	38.959
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Euskaldunak	23,5	24,5	29,2	32,5	36,4	37,7	42,9
Ia euskaldunak	14,9	23,9	22,1	20,7	21,4	27,9	19,8
Erdaldunak	61,6	51,6	48,7	46,8	42,2	34,4	37,2
Guztira	100	100	100	100	100	100	100

Hauek dira 2011-2016 tartean izandako aldaketak:

- euskaldunen kopuruak gora egin du: 2011n % 37,70 eta 2016an % 42,90.
- ia euskaldunen kopuruak behera egin du: 2011ko % 27,80 eta 2016an % 19,80.
- erdaldunen kopuruak, berriz, gora egin du: 2011n % 34,30 eta 2016an % 37,20.

EZAGUTZA		
EAEKO 2 URTEKO ETA GEHIAGOKO BIZTANLERIA, EUSKARA MAILA GLOBALAREN ARABERA		
Ama-hizkuntza	2011	2016
Ama-hizkuntza euskara	7.060	7.020
Ama-hizkuntza gaztelania	28.814	28.347
Ama-hizkuntza biak	2410	2.890
Ama-hizkuntza beste bat	1299	1.653



ERABILERA		
EAEKO 2 URTEKO ETA GEHIAGOKO BIZTANLERIA, EUSKARA MAILA GLOBALAREN ARABERA		
Etxean erabiltzen den hizkuntza	2011	2016
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Euskara	4.384	4.960
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Gaztelania	30.963	28.864
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Biak	3.549	5.004
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Besteren bat	687	1.082

Balorazio orokor gisa esan daiteke euskara gutxiago erabiltzen dela etxean gaztelania baino, biak erabiltzen dituztenen kopurua batuta ere.

KALE ERABILERAREN NEURKETA		
	2011 (%)	2016 (%)
<b>Euskaraz</b>	12	14,7
Gaztelaniaz	86,2	82,3
Beste hizkuntzetan	1,8	3

KALE ERABILERAREN NEURKETA, SEXUAREN ARABERA, (%) 2011 ETA 2016			
	GUZTIAK	EMAKUMEZKOAK	GIZONEZKOAK
2011			
Euskaraz	12,0	12,5	11,5
Gaztelaniaz	86,2	86,5	85,8
Beste hizkuntzetan	1,8	1,0	2,7
2016			
Euskaraz	14,7	15,9	13,2
Gaztelaniaz	82,3	82,1	82,5
Beste hizkuntzetan	3,0	2,0	4,3

Gizonezkoen eta emakumezkoen hizkuntza portaeraren artean alde handirik ez badago ere, emakumezkoen erabilera (% 12,5 eta % 15,9, 2011n eta 2016n, hurrenez hurren) gizonezkoena baino handiagoa da (% 11,5 eta % 13,2, 2011n eta 2016an hurrenez hurren). Bost urteko tartean emakumezkoen erabilerak 3 puntu egin du gora eta gizonezkoenak, berriz, 2 puntu.



KALE ERABILERAREN NEURKETA ADINAREN ARABERA (%), 2011 ETA 2016				
	HAURRAK	GAZTEAK	HELDUAK	ADINEKOAK
2011				
Euskaraz	19,7	15,2	11,4	5,1
Gaztelaniaz	78,2	74,7	85,8	94,8
Beste hizkuntzetan	2,1	1,5	2,7	0,1
2016				
Euskaraz	26,3	13,8	13,0	7,2
Gaztelaniaz	71,1	84,2	82,3	92,6
Beste hizkuntzetan	2,6	2,0	4,7	0,2

Alde esanguratsuak antzematen dira hizkuntza-portaeran adinaren arabera aztertuz gero. Herri askotan haurrak (2-14 urte) dira euskara gehien erabiltzen dutenak eta Erreterian ere hala gertatu da: haurren erabilera da altuena udalerrian; 2016an adibidez, % 26,3tan darabilte euskara haurrek. Ondoren, baina nabarmenezko tartearekin gazteen (% 13,8) eta helduen (% 13,0) erabilerak ikus daitezke. Azkenik, euskararik gutxiena erabiltzen duten hiritarrak adineko pertsonak dira: % 7,2 elkarriketa izan dira euskaraz adin horietako lagunen artean. Beraz, esan daiteke, Erreterian, zenbat eta gazteagoa orduan eta euskararen erabilera handiagoa entzun ohi dela kaleetan.

Era berean, nabarmenezkoa da hizkuntza-portaerak aldatu egiten direla solas-taldearen osaeraren arabera. Zehazki, haurrak bakarrik (nagusirik gabe) daudenean, erabilera % 17,1ekoa da euskaraz; nagusiek, euren artean (haurrik gabe) ari direnean, dezente gutxiago erabiltzen dute euskara (% 8,3). Aldiz, hurrez eta helduez osatutako taldeetan % 26,8tan euskaraz izan dira elkarriketak.

Laburtuz, esan daiteke adin-tarteak nahasten direnean euskararen erabilerak gora egiten duela eta kasu horietan haurra hitz egiten ari bada, are nabarmenagoa dela euskararen erabilera.

Txosten hau emateko garaian euskararen erabileraren kale neurketa egiten ari da Soziolinguistika Klusterra, eta 2021eko datuak 2022ko martxoa/apirilean izango ditugu erabilgarri.

## 5.5 EUSKARAREN INGURUKO EGITURAKETA

Erreteriko Udalak Euskara Sustatzeko Plana du (ESEP). Orain 2022-2027 eperako ESEP berria lantzen ari da, elkarteek eta herritarrek parte hartzen duten prozesu baten bidez, datozen urteotarako udaleko hizkuntza-politika definitzeko, 4 helburu estrategikotan oinarrituta:

4 helburu estrategiko oinarri hartuta:

1. hizkuntza aniztasuna kudeatu, Erreteriak duen hizkuntza eta kultura aniztasuna kontuan hartuta eta euskara erdigunean jarrita
2. lan-mundua eta merkataritza
3. gizarteratze ez-formala: aisaldia, kultura, kirola
4. eremu formalak: administrazioa, irakaskuntza eta euskalduntzea-alfabetatzea.

2021eko azaroan Udal Hizkuntza Politikarako Kontseilu berria eratzeke erregelamendu onartu zen eta Kontseiluak 2022ko otsailean egin zuen lehenengo bilkura.

Lau Haizetara euskaldunon elkarte dago herrian.



## 5.6 HEZKUNTZA

Herriko ikastetxeetan D ereduak da nagusi.

## 5.7 DATU SOZIOEKONOMIKOAK

DATU SOZIOEKONOMIKOAK (2016)	
Biztanleko BPGa: euroak	18.614,9 €
Jarduera ekonomikoa. Industria: BEGaren %	% 23,9
Jarduera ekonomikoa. Zerbitzuak: BEGaren %	% 69,4
Jarduera ekonomikoa. Lehen sektorea: BEGaren %	% 0,1
Enplegua establezimenduetan	8.566
Biztanleria aktiboa guztira	19.271
Langabeak guztira	2.689 (% 14)
Aktiboak, gizonezkoak	10.095
Langabeak, gizonezkoak	1.288 (% 12,8)
Aktiboak, emakumezkoak	9.176
Langabeak, emakumezkoak	1.401 (% 15.3)

## 5.8 EKIPAMENDUAK ETA AZPIEGITURAK

- Udaletxea
- Kiroldetgia
- Igerilekuak
- Ludoteka
- Gaztelekua
- Ikastetxeak
- Haurreskola
- 2 euskaltegi: Udal Euskaltegia eta AEK
- Hedabideak
- Liburutegia
- Osasun etxeak
- Turismo bulegoa
- Parkeak, bidegorriak, aisialdirako guneak

## 6. HIRIGINTZA PROIEKTUEN PROPOSAMENEN IZANGO DUTEN HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA

## 6.1 GALDETEGI LABURRA (IRISMEN TXOSTENA)

Irismen dokumentuak esaten digu zenbaterainoko eragin soziolinguistikoa izan dezakeen eremu jakin batean abian jarri nahi den plan edo proiektuak.

HAPOan jasota dauden esku-hartzeen artean 1200 etxebizitza eraikitzea dago. Horietatik 597 Gamongoan daude eta 189 Altzaten, dagoeneko exekuzio fasean, eta horrek biztanle kopurua handitzea ekarriko duenez, gerta liteke egoera soziolinguistikoan eragina izatea eta, hortaz, arrazoizkoa da prebentzio ikuspegitik eraginik izan dezakeen aztertzea.

GALDERA	BAI/EZ	AZALPENA
Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko direlako,...)	BAI	1200 etxebizitza eraikiko dira eta igoera nabarmena izango ez bada ere, biztanle kopurua handitu egingo da
Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdiguneak eraikiko direlako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako,...)	EZ	Proiektuan ez da aurreikusten bisitari kopuruan eragina izan dezakeen esku-hartzerik
Planak/egitasmoak egoera soziolinguistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	BAI	Harreman sare izan daitezkeen guneak sortuko dira eta datu soziolinguistikoei buruzko atalean esandakoa aintzat hartuta, horietan sortzen diren harremanek eragin dezakete euskararen erabilerak gora egin dezan

## 6.2. INDIZEAK: HAUSKORTASUN INDIZEA, EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA, BILAKAERA INDIZEA

Lehenengo eta behin HAUSKORTASUN INDIZEA<sup>1</sup> (HI) kalkulatu behar da. Horretarako 2016ko datuak izan ditugu kontuan:

ERRETERIAKO HAUSKORTASUN INDIZEA (HI)	
Biztanle kopurua	39.910
Euskaldunak gaur egun	% 42,91
Lehen hizkuntza euskara	% 17,59
Etxeko hizkuntza	% 12,73
Euskararen babesa	Udal Hizkuntza Politika saila + ESEP
<b>HAUSKORTASUN INDIZEA</b>	0,33

Datu horien arabera, Errenteriak *hauskortasun* txikia du, **0,33ko** emaitza ateratzen baita ELE aplikazioan. Behin proiektuak udalerriko egoera soziolinguistikoa zer-nolako neurrian hauts dezakeen ikusirik, hurrengo indizea kalkulatu dugu, EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA<sup>2</sup> (EPI) hain zuzen ere.

1 HAUSKORTASUN INDIZEA: Eremu batek egoera soziolinguistikoaren aldaketa bati aurre egiteko duen gaitasuna.

2 EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA: Plan/proiektu bat egin ondoren, euskararen ezagutzak izan dezakeen aldaketa, positiboa edo negatiboa

Euskararen ezagutzak biztanle berriak etortzearekin izango lukeen proiektzioa egiteko 2016. urteko erroldaren datuak hartu behar dira kontuan, eta horri gehitu etxebizitza berriak eginez gero etorriko diren biztanle berriak. Horiek horrela,

- Etxebizitza: 1.200 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da.

- Biztanleak: Beste daturik izan ezean, era orokor batean 3 biztanle kalkulatzeko da etxebizitzako, nahiz eta HAPOn memorian jada jasota dagoen Errenterian etxebizitza bakoitzeko 2,39 kidez osatutakoa dela, batez beste .

Hartara, 1.200 etxebizitza eraikiz gero, 3.600 biztanle kalkulatu behar ditugu.

EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA (EPI)	
Biztanleak gaur egun	39,910
Euskaldunak gaur egun %	% 42.91
Etxe berriak	1.200
Biztanle berriak	3.600
<b>EPI</b>	-0,20

Ondorengo urratsa migrazio joerak aztertzea izan da. ELE aplikazioak datu hauek ematen dizkigu:

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA	%	KOPURUTAN
Araba	0,29	10
Bizkaia	0,78	28
Gipuzkoa	67,91	2.445
Estatuko gainontzeko lurraldeak	22,21	800
Atzerrikoak	8,82	318

Datu horien arabera, Errenteriarako etorritako gehienek EAEn dute jatorria.

Azkenik BILAKAERA INDIZEA<sup>3</sup> kalkulatu behar da, *hauskortasun indizea* (0,33) eta euskararen *proiektzio indizea* (-0,20) kontuan izanik:

<b>BILAKAERA INDIZEA</b>	1,80
--------------------------	------

Berez, ELE metodologiaren arabera, *bilakaera indizea* 0 edo positiboa bada ez da azterlana egin behar. Nolanahi ere, gure kasuan emaitza positiboa izanda ere, HAPOak eragin kaltegarriarik sortzea ekiditeko eta prebentzio neurriak ezarri ahal izateko, Eragin Linguistikoaren Galdetegia bete eta azterketa egin dugu.

<sup>3</sup> BILAKAERA INDIZEA. euskararen proiektzio indizearen eta *hauskortasun indizearen* arteko uztarketa

## 7. ERAGIN LINGUISTIKOAREN GALDETEGIA (AZTERLANA)

Galdetegi honen helburua da hizkuntza ikuspegitik proiektuak izan ditzakeen gabeziez ohartaraztea. Azterketa jarraian aipatuko diren premisetan oinarritu da:

- Errenteriako euskararen indizea egun % 52,8 da
- Populazioak gora egin du, proportzio txikian bada ere
- Euskaldunen kopurua handitu egin da
- Kanean gero eta gehiago erabiltzen da euskara
- Etxean euskara oro har gutxiago erabiltzen da gaztelania baino, biak erabiltzen dituztenen kopurua batuta ere.

Ebaluazioa 4. puntuan aurreikusitako helburuen gainean egin da (HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDEA), alor hauetan izan dezakeen eragina oinarri hartuta:

### 7.1 ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOAREN GAINEKO GALDETEGIA (ELE GALDETEGIA)

Galdetegiaren helburua da proiektuak hizkuntza ikuspegitik izan ditzakeen gabeziak aztertzea. Atal hauetan izan dezakeen eragina aztertu dugu:

1.- Komunitatean eta kultur eta gizarte bizitzan (harreman sareak aldatzea, harreman ohiturak aldatzea, kultur espazioak aldatzea, elkargune berriak sortzea, kultur agenda aldatzea).

- Proiektua egiten den bitartean eragina mugatua izatea espero da, hau da, proiektua garatuko den lekuan soilik nabaritzea. Gehienez ere bertan lanean arituko diren langileek erabiliko dituzten zerbitzuetan (tabernak, jatetxeak,...) aurreikusi daiteke eragina izatea.
- Proiektua egin eta gero: eragina hedatua izatea espero da. Eraikiko den etxebizitza kopurua ez da nabarmen handia eta ez du biztanleriaren hazkunde handia ekarriko, baina egiten diren etxebizitza tipologiaren arabera (jabetzan, alokairuan, babes ofizialekoak, promozio pribatuak,...) etxebizitzetan sartuko diren biztanle berriak errenteriarak edo Errenteriatik kanpo etorritakoak izango dira eta horrek egoera soziolinguistikoan aldaketak ekar ditzake. Etxebizitza berrietan familiak, haur gazteekin, etortzen badira bizitasuna emango diote herriari eta harreman sare berriak sortuko dira.

Ekipamenduak egin eta espazio publikoak antolatzea aurreikusten denez, litekeena da errenteriar guztiek izatea horiek erabiltzeko aukera eta horrek ere harreman sare berriak sortuko ditu.

- Proiektuaren eragina etengabea izatea espero da, etorri berriak bertan bizitzen jarriko direlako: familiak etortzen badira haurrak eskolan integratu eta euskaldunduko dira.

2.- Tokiko euskararen ezagutzan

- Proiektua egiten den bitartean: ez dago aurreikusterik etorriko diren langileen euskararen ezagutza maila zein izango den. Bai aurreikusi daiteke inguruko merkataritza eremuko establezimenduekin harremanetan jartzea (jatetxe, taberna, denda,...). Eragina, izatekotan, baxua izatea espero da, baina kontuan hartu beharrekoa hizkuntza neurriak jartzeari begira.
- Proiektua egin ondoren: bilakaera indizea 1,80 izanik, ez du ematen eragin handirik izango duenik. Nolanahi ere, eragina etengabekoa izango da eta kontuan hartu behar da izan litezkeen biztanle berrien ezaugarriek, horien ezagutzak, modu batean edo bestean eragingo duelako: EAetik kanpoko jendea izan daiteke, euskararen ezagutzarik gabea, eta EAE barrukoa izanda ere euskara gaitasunik gabea izatea.

- Eragina etengabea izango da, herri osoan, eta sortzen diren harreman sareen arabera, positiboa edo negatiboa. Familiak etorri gero, gerta liteke haurrak D ereduan eskolatzearen ondorioz integrazioaren eragina positiboa izatea.

### 3.- Tokiko euskararen erabileran

Ezagutzan esanda bezala, kontuan hartu beharko da lanean arituko diren langileen zein bertara bizitzera etorriko diren herritarren hizkuntza ezagutza, hizkuntza neurriak jartzeari begira.

Euskararen erabileraren neurketa egin berria dugun arren, oraindik ez ditugu emaitzak eskuratu. Bai esan dezakegu 2011n % 13 zela eta 2016an, berriz, % 14,7 izan zela. Hortaz, 5 urteko epean % 1,7 handitu zen erabilera.

2021eko datuak eskuratzean jakingo dugu, emaitzen arabera, gorunzko joerak jarraitzen duen eta hori indartzeko neurriak hartzea baloratu behar den.

Errenteriako indize soziolinguistikoa % 52,8 da. Ezagutza handia da eta hori baliatu behar da euskaraz ez dakiten etorri berriak euskaldundu daitezen neurriak hartzeko.

Eragina etengabea izango da, herri osoan, eta sortzen diren harreman sareen arabera, positiboa edo negatiboa.

### 4.- Hizkuntza paisaia

- Proiektua egiten den bitartean: eragina izango du, obrak egiten diren bitartean informazioarako kartelak jartzen direlako, oharrekin. Udaletik zaindu beharko da promozioak egiten dituzten etxegileek obretako kartelak zein etxebizitzaren sustapena ele bitan egitea.
- Proiektua egin ondoren: obrak amaitu ondoren 3. sektoreko establezimenduak irekitzea espero da. Horietan hizkuntza paisaia gaztelania hutsez izatea ekidin behar da.
- Eragina etengabea izango denez, paisaia zaintzeko neurriak hartu beharko dira, paisaia gutxienez bi hizkuntzatan egon dadin.

### 5.- Zerbitzuen/ jardueren/ egitasmoen komunikazioetan

- Proiektua egiten ari den bitartean: eremuan obrak egiten ari diren bitartean promozioen komunikazioa gaztelania hutsez izatea saihestu behar da. Etxebizitzaren kasuan, esaterako, promozio pribatukoak baldin badira, baldintza hori betetzea bermatu beharko da.
- Proiektua egin ondoren: zerbitzuak (lokal komertzialak, aisialdirako ekipamenduak,...) sortuko dira. Horietan euskararen erabilera bermatu behar da, zerbitzuen komunikazioa etengabea izango baita.

### 6.- Euskarazko zerbitzuen eskaintzan

- Proiektua egiten den bitartean: proiektua amaitu arte ez da espero eraginik izatea. Eragina egingo diren ekipamendu eta zerbitzuen eskaintzaren arabera izango da.
- Proiektua egin ondoren: zerbitzuak eskatzen dituzten pertsonen arabera eskaintza eginez gero, gerta liteke etorritako hiztun erdaldunek zerbitzuak gaztelania hutsez eskatzea. Udaletik zaindu beharko da zerbitzuak euskaraz ere eskaintzea.

## 7.2 FUNTSEZKO ALDERDIEN GALDETEGIA

Funtsezkoa da plana garatzeko orduan hizkuntzaren alderdia ere aintzat hartzea. Hizkuntzan eragina izango duten alderdi bakoitzeko, hirigintza garapenari zein hizkuntzari estuki lotutako funtsezko alderdiei buruzko azterketa egin behar da. Helburua da plana garatzean funtsezko alderdi horiek zein diren jabetzea eta plangintzak barne biltzen dituen baloratzea. Funtsezko alderdi batzuek ez dute zuzenean euskararen ezagutza eta erabilera bermatzen, baina bai laguntzen dute komunitatearen gizarte- eta kultura-bizitza osasuntsuagoa izaten

Funtsezko alderdiak bost ataletan banatu dira: izaera, dimentsioa, lekukotzea, hizkuntza-irizpideak eta neurri osagarri/aringarriak.

- Izaerari lotutakoak: etxebizitzaren tipologia, espazio publikoen funtzio eta erabilera mota, ekipamenduen kudeaketa-eredua eta garapen sozioekonomiko zein soziokulturalaren eredua euskararen garapen positiborako egokiak ote diren aztertu nahi du funtsezko alderdi honek.
- Dimentsioari (espazioan eta denboran) lotutakoak: proiektuak ekarriko duen hazkundea, berau garatzeko beharko den denbora eta okupatuko duen espazioa hizkuntzaren garapen positiborako egokiak ote diren jasotzen du.
- Lekukotzeari lotutakoak: proiektua edo jarduera garatuko den lekua euskararen garapen positiborako egokia al den aztertu nahi da alderdi honetan.
- Plana garatzeko ezarritako hizkuntza-irizpideei lotutakoak: proiektuari/jarduerari mota desberdinetako (ahozkoak, idatzizkoak, kontrataziotarako...) hizkuntza-irizpideak ezarri ote zaizkion jaso nahi da.
- Planaren kaltea konpentsatzeko proiektu/jarduera osagarriak (neurri aringarriak): garatuko den proiektuaz gain, horrek sortuko duen kaltea murrizteko bere baitan bestelako plan edo proiektu osagarriak aurreikusi ote diren aztertu nahi da.

Izaera, dimentsioa eta lekukotzeari lotutako alderdiak jarduera nagusi hauetan banatuta daude:

### 7.2.1. Etxebizitza

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Etxebizitzaren batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoa al da?</u> Errenterian eraikiko den eremuetan 1.200 etxebizitza berriko gehieneko eskaintza dago aurreikusita, prozesuak aurrera egin ahala sor daitezkeen beste batzuek kalterik gabe: 228 etxebizitza libre eta 282 etxebizitza publiko. 1000 biztanleko eta urteko 2,00 eta 2,85 etxebizitza inguru dira, kasu bakoitzean 15 urteko epean egiteko.	Beharrak aztertuta, familiak, gazteak herrian geratzea lortuz gero, herrikoak bertan geratzeko aukera sustatuta, herriko egoera soziolinguistikoa kontuan hartuta ezagutza-tasa ez jaistea lor daiteke
<u>Etxebizitzetatik oinarritzko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du?</u> Etxebizitzak zein ekipamenduak herri gunean daude eta irisgarriak dira. Oinarritzko zerbitzuetatik gertu daude.	Elkarbizitzarako espazioak izateak komunitatearen gizarte bizitza aberasten du eta, ondorioz, erabileran eragina izan dezake
<u>Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten al dira etxebizitzetatik gertu?</u> HAPOaren aurrerakin dokumentuak proposatzen du auzo bakoitzean batez ere oinezkoentzat izango den espazio libre bat identifikatzea,	



<p>haren erreferentzia eta identitate gune eta leku gisa konfiguratuko dena, auzoaren bihotz gisa ("Auzo bihotz"), hirugarren sektoreko jarduerak, batez ere merkataritzakoak eta zuzkidurakoak kokatu ahal izateko.</p>	
<p><u>Etxebizitza-erakin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzea aurreikusi al da?</u> Eraikin gehienek etxebizitza asko dituzte, eta ez da ia familia bakarreko edo biko eraikinik planteatzen.</p>	
DIMENTSIOA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Herriaren hazkuntza jasangarria izatea jasotzen al da helburuen artean?</u> Helburua da herriaren hazkuntza jasangarria izatea, herri-eremuaren erabilera eta dimentsioa optimizatzeko.</p>	<p>Beharrak aztertuta, familiak, gazteak herrian geratzea lortuz gero, herrikoak bertan geratzeko aukera sustatuta, herriko egoera soziolinguistikoa kontuan hartuta ezagutza-tasa ez jaistea lor daiteke</p>
<p><u>Etxebizitzak eskuratzeko lehentasuna herritarrek izateko neurriak hartzea proposatzen al da?</u> Aurreikusi da, neurri txiki batean, Errenteriako herritarrei babes publikoko etxebizitza jakin batzuk eskuratzeko lehentasuna ematea.</p>	
<p><u>Etxebizitzaren eraikuntza denboran luzatzeko neurriak jasotzen al dira?</u> Aurreikusi da fase desberdinetan egitea, proiektuaren tamaina ikusita ezinbestekoa izango da. 15 urteko epean eraikiko dira.</p>	<p>Jende etorrera asimilatzeke aukera ematen du</p>
LEKUKOTZEA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Etxebizitzak herriko eremu ezberdinetan egitea aurreikusten da?</u> Etxebizitzak Errenteriako hainbat eremutan egingo dira: Altzate, Esnabide, Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Palaziozarra/Larretxipi, Tolare Berri, Zabalbide Berri. Etxebizitzak eremu askotan egingo direnez, eragina izanda ere errazago asimilatzeke aukera emango du.</p>	<p>Eraginaren intentsitatea baxuagoa izatea lortzen da</p>

### 7.2.2. Espazio publiko irekiak

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Espazio publiko ireki erakargarriak, aise iristeko eta erabiltzeko modukoak bultzatzen al dira?</u> Espazio publiko ireki erakargarriak, aise iristeko eta erabiltzeko modukoak bultzatzen dira. Irigarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzeko aukerak baloratuko dira hainbat gunetan. Irtenbide multzo bat hartu da eta aurrerantzean gehiago hartuko dira oinezkoen sarea hobetzeko: espaloiak zabaltzeko, oinezkoentzako eremu partzialak jartzea, igogailuak, galtzadetan pasabide goratuak egitea,...</p>	<p>Gizarte kohesioa eta kultur bizitza areagotzen du eta, ondorioz, erabilera areagotzen du.</p>
<p><u>Oinezko sarea aurreikusi al dira?</u> Oinezko sarea daude. HAPOaren aurrerakin dokumentuak proposatzen du auzo bakoitzean batez ere oinezkoentzat izango den espazio libre bat</p>	





<p>identifikatzea, haren erreferentzia eta identitate gune eta leku gisa konfiguratuko dena, auzoaren bihotz gisa (aurrerantzean, "Auzo bihotza"), hirugarren sektoreko jarduerak, batez ere merkataritzakoak eta zuzkidurakoak kokatu ahal izateko.</p>	
<p><u>Espazio publikoen arteko harremana egotea kontuan hartu al da?</u> Kontuan hartu da espazio publikoen arteko harremana egotea. Udalerriko espazio libreen sistema orokorra dago eta aurreikusten den <i>hiri-parkearen sarearekin osatu nahi da. Eredu horrek identitate espazio bat eskaintzen du auzo bakoitzerako</i>. Sareak inguruko herriekin konektatuta egotea aurreikusten da. Planteatzen dira parkeetan pasealeku berriak antolatzea (Alaberga, Arramendi...), zubiak eraikitzea (Iztietia-Altzate, Pasaia badiaren ertzeko ibilbidearen jarraitutasuna...), pasabideak egitea (Alaberga-Galtzaraborda, Jose Miguel Barandiaran-Arramendi, Arramendi-Palaziozorra...) eta goialdeko eta behealdeko auzoen arteko konektagarritasuna hobetuko duten igogailu berriak ezartzea. Alternatiba horiek guztiek ahalbidetuko dute plaza bat antolatzea Erdigunearen eta Gaztañoren artean, oinezko hiribide baten bidez jarraitutasuna izango duena mendebalderantz, Galtzarabordako geltokiraino; Gaztaño pasealekutik Agustinak eremuko biribilgunerainoko bide-jarraitutasuna antolatuko da zubibide gisa, eta Aurrerakin honetan proposatzen den hiri-eraztuna osatuko da.</p>	
<p><u>Espazio publiko irekiei askotariko erabilera ematea aurreikusten al da?</u> Aurreikusia dago espazio ireki bakoitzari bere funtzioa ematea. "Auzo bihotzekin" eta auzo bakoitzeko aire zabaleko jolas- eta kirol-eremuekin batera, hiri lurzoruan oinezkoen mugikortasuna bultzatzea du helburu.</p>	<p>Ezaugarri ezberdinetako pertsonak elkarrekin egotea sustatzen du eta gizarte kohesio eta elkarbizitza hobetzen du, erabilera areagotuz</p>
<p><u>Espazio publikoetan adin nahasketa ematea aurreikusten al da? Haur zein helduek erabili ahal izateko guneak egotea?</u> Oinezkoentzako proposatzen den sareak pertsona guztien aukeratarako eta hirirako eskubiderako berdintasuna izan dezaten lagunduko du eta, neurri handiagoan, soziazialitatea, topaketa eta eguneroko esperientziak sustatuko ditu, "stay at home" eta antzeko dinamikei eta bakardadearen arazoari aurre egiteko aukerak eskainiz. Izan ere, formulatuko den HAPO berrian lehentasuna pertsonen izango dute.</p>	<p>Gizarte kohesioa sustatzeaz gain, hizkuntzaren zein kulturaren transmisioa ematea sustatzen du.</p>
<p><b>DIMENTSIOA</b></p>	
<p><b>HAPOan jasotakoa</b></p>	<p><b>ERAGINAK HIZKUNTZAN</b></p>
<p><u>Tokiko beharretara neurritutako espazio publikoak aurreikusi al dira?</u> Aurreikusi da espazio publikoak tokiko beharretara neurritutakoak izatea. Espazio librea handia izango da eta oinezko sareak zein bizikleta sareak egitea dago aurreikusia. Aurreikusi da ekipamenduak auzo guztietara hurbiltzea.</p>	<p>Eraginak hizkuntzan: erabiltzaileen hazkuntza jasangarria izaten laguntzen du eta, ondorioz, erabilerari modu xumeagoan eragiten dio.</p>
<p><b>LEKUKOTZEA</b></p>	
<p><b>HAPOan jasotakoa</b></p>	<p><b>ERAGINAK HIZKUNTZAN</b></p>
<p><u>Ekimenak garrantzi naturala, historikoa edota kulturala duten lekuak babesten edo hobetzen ditu?</u> HAPO berriak, behin betiko bertsio osoan, dagokion Katalogoa egin</p>	<p>Bertako ondarea zaintzen du, bertako kultura, hizkuntza, natura, historia aintzat hartuta.</p>





<p>beharko du. Horretarako, prozesuaren hasierako fase honetan egin beharreko eztabaidan, alde batetik, indarrean dagoen Plan Orokorreko Katalogoko irizpideak eta zehaztapenak kontuan hartzea proposatzen da eta, bestetik, dagokion eskumen sektorialak emandako dokumentazioa. Arlo horretan dagoen informazioa egokia eta nahikoa dela uste da, prozesuaren jarraipenean, gai horretan zehazten diren irizpideetan oinarrituta, elementu berriak sartzen edo beste batzuk baztertzen sakontzearen kalterik gabe, zenbait kasutan desagertu egin delako, besterik gabe. 14 planoan eta arloko administrazioak igorritako zerrendetan daude irudikatuta indarreko Katalogoan jasotako elementuak. Egin beharreko Katalogoak, gainera, Kultura Ondare Berrian xedatutakora doitu diren hirigintza-arauak ere izango ditu.</p>	
<p><u>Espazio publiko irekiak beste instalazio batzuk ditu inguruan, adibidez, dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta gizarte kohesioa sustatzeko komunitate-zentroak?</u> Espazio publikoek inguruan beste instalazio batzuk izango dituzte, adibidez dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta abar.</p>	<p>Gizarte kohesioa eta kultur bizitza areagotzen du eta, ondorioz, erabilera areagotzen du.</p>

### 7.2.3. Oinarrizko ekipamenduak

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Ekimenak hezkuntzarekin, osasunarekin, gizarte-zerbitzuekin, kirolarekin edo kulturarekin lotutako oinarrizko ekipamenduen erabilera sustatzen du?</u> Udalak ekipamendu-arloko zuzkidura ugari ditu, eta HAPOak zuzkidura horiek finkatzea proposatzen da, lehen liburutegia zegoen eraikinean, Madalena ermitaren ondoan (trenbidearen oinezkoentzako etorbide berria irekitzearen testuinguruan) edo Agustinak eremuko biribilgunearen ondoan egin daitezkeen egokitzapenak, eraldaketak edo ordezkapenak egiteari uko egin gabe. Irakaskuntza-ekipamenduren bat zentraltasun handiagoko kokapen batera hurbiltzeko interesa aipatzen da. Xede horretarako partzela bat egokitzeko aukera bilatzea proposatzen da.</p>	<p>Gizarte bizitza eta kultur bizitza sustatzen du. Herritarren integrazioa ahalbidetzen dute.</p>
<p><u>Kultura, kirola, hezkuntza zerbitzuak eskaintzen dituen eraikinen kudeaketa publikoa izango da?</u> Bai, kudeaketa publikokoak izango dira.</p>	<p>Hizkuntza irizpideak ezartzen eta adosten dira.</p>
DIMENTSIOA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Tokiko beharretara neurritutako ekipamenduak aurreikusi dira?</u> Bai, udalerriak ekipamendu arloan dotazio asko ditu, egokitzapenak, eraldaketak edo ordezkapenak egitea kalterik gabe. Horretarako, Udalak beharrezkotzat jotzen du lurzati, eraikin edo ekipamendu lokal gehiago izatea hainbat tokitan. Prozesuaren jarraipenean auzo bakoitzeko eskalan sakonduko da beharren arabera.</p>	<p>Erabiltzaileen hazkuntza jasagarria izaten laguntzen du eta, ondorioz, erabilera zein ezagutza tasari modu xumeagoan eragiten dio.</p>



LEKUKOTZEA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Ekipamenduak beste ekipamendu batzuetatik gertu daude eta denen koordinazioa, eraginkortasuna eta gizarte kohesioa ahalbidetzen duen sarea osatzen dute?</u></p> <p>Dena konektatua dago eta zerbitzu-sare bat osatzen du.</p>	<p>Ekipamenduen erabilera sustatzen du eta, ondorioz, gizarte integrazioa eta erabilera areagotzen du.</p>

#### 7.2.4. Jarduera ekonomikoa

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Ekimenak lan aukerak sustatzen ditu?</u> Dokumentuak udalerrian enplegua sor dadin sustatzea proposatzen du, landa-ingurunean lehen sektorea antolatzeke baldintzak arautuz eta ekipamenduak ezartzeko eta jarduera ekonomiko industrialak eta hirugarren sektorekoak hartzeko lurzorua aurreikusiz, baita enpresa-parkerako ere. Horrez gain, tokiko merkataritza bultzatzeko neurriak ere proposatzen ditu, eremu publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren irtenbideekin koordinatuta.	Bertakoei lanean geratzeko aukera eskaintzen die, eta, ondorioz, langileen euskararen ezagutza eta erabilerari modu xumeagoan eragiten dio.
<u>Sortuko diren lanpostuak bertakoei betetzeko neurriak ezartzen ditu helburuen artean?</u> Biztanleria aktibo landunaren eta enplegu-kopuruaren artean dagoen desproporzioa ikusita, indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako jarduera ekonomiko berriak ezartzeko lurzoru eskaintza agortu dela eta, egokitzen jo da hiri-continuumean ekonomia-jarduera berriak ezartzeko lurzoru egokiak bilatzea, enplegua sortzen lagunduko dutenak, a priori logistika- edo merkataritza-arlokoak ez direnak, azken horiek bizitegiak dituen hirigunean kokatzen ahaleginduz. Enpresak hartu eta lanpostuak sortu ahal izango dira, udalerriko langabezia-tasa murriztea eta balizko errenteriar berriei lana ematea ahalbidetuz.	
DIMENTSIOA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Tokiko beharretara neurritutako lanpostuak sustatzen ditu?</u> Ekonomia-jardueretako lurzoruaren eskaintzak enpresak hartu eta lanpostuak sortu ahal izango dira, udalerriko langabezia-tasa murriztea eta balizko errenteriar berriei lana ematea ahalbidetuz	Tokiko lan beharrei erantzuten die eta aldi berean kanpoko langile kopurua neurritutako ezagutza positiboki eragiten dio
LEKUKOTZEA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Enpresa berriak eraikiko badira, euskararen hauskortasun txikiko gunean izatea aurreikusi da?</u> Bai, biztanleria-dentsitate txikiko lurralde-eremu berrietan ezarriko baita, eta, beraz, ia ez du eraginik izango.	Intentsitatea txikitzen du.

### 7.2.5. Jarduera soziokulturala

HAPOaren fase honetan ez dago jasota jarduera soziokulturalik egiterik. Ekipamendu eta espazio publikoetan jarduerak egiten direnean, Udalak jendeaurreko jardueretarako dituen hizkuntza irizpideak ezarriko dira.

### 7.2.6. Hizkuntzari lotutako funtsezko alderdiak

HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p>Jasota dago udalerriaren ezaugarri soziolinguistikoak kontuan hartuta eta ahal den heinean, ondorio onuragarriak edo positiboak ere bideratu beharko dituela udalerriko euskararen bilakaeran, Udal Plan Estrategikoaren beste erronka bati erantzuna emanez.</p> <p>HAPOaren exekuzio faserako ez da hizkuntza irizpiderik aipatzen, ez hizkuntza paisaiari lotutakorik, ez langileen hizkuntza gaitasunari, komunikazio hizkuntzari edo erabilerari lotutakorik.</p> <p>Nolanahi ere, Udalak eguneroko jardunean horiek denak hartzen ditu kontuan eta proiektua gauzatzen den bitartean horien guztien jarraipena egin beharko du, herritarren eskubideak bermatu daitezen.</p> <p>Neurri horiek Udalean hizkuntza ofizialak erabiltzeko Planean daude jasota eta komeni da HAPOa gauzatzean ere bertan jasotzea.</p> <p>Udalak dagoeneko indarrean ditu hainbat neurri, hala nola etorri berrientzako harrera edo doako euskalduntzea.</p> <p>Aipatu beharrekoa da HAPOaren erredakzioaren adjudikazioa kontratatzeke baldintza-agirian jaso zirela zerbitzu hori beteko duen enpresak bete beharreko hizkuntza irizpideak. Besteak beste, langileen hizkuntza gaitasuna, zerbitzua eman bitartean erabili beharreko hizkuntza eta Udalari aurkeztu beharreko dokumentazioaren hizkuntza. Alor horiei guztiei dagokienez, esan behar da herritarren, udal langileen eta ordezkari politikoen hizkuntz eskubideak bermatzera bideratutako hizkuntza irizpideak ezarrita daudela.</p>	<p>Bermatzen da ez diola egoera soziolinguistikoari kalterik egingo, edo modu positiboan eragingo diola.</p>

## 8. HIZKUNTZA NEURRIAK

Planean ez dago jasota hizkuntza irizpideei lotutako neurri aringarri/zuzentzailerik. Aurrekari guztiak ikusi ondoren, proiektuaren momentu desberdinetan kontuan hartu beharreko hizkuntza irizpideak ezartzea proposatzen dugu txosten honetan, proiektuaren arlo hauei lotuta:

### - HIZKUNTZA IRIZPIDEAK

- Etxegintzari eta urbanizazioari lotutako lehiaketa publikoetan hizkuntza irizpideak ezarri: paisaia linguistikoa, herritarren eskura jarri beharreko dokumentazioa, karteleria eta abar.
- Udalarekiko izapideak euskaraz ere egitea eskatu: proiektuak gutxienez ele bitan izatea.
- Udalak sustatutako etxebizitzaren gaineko promozio iragarkiak eskualdeko/herriko komunikabideetan jarri
- Hizkuntza paisaiari buruzko irizpideak adostu, bete eta betearazi.
- Udalak sustatutako etxebizitzetan hizkuntza paisaiaren irizpideak mantendu.



- Sustapen pribatuko etxebizitzetako hizkuntza paisaiaren inguruko gomendio irizpideak helarazi.
- Merkataritza/ostalaritza establezimenduak irekitzen direnean hizkuntza paisaia (web ataria, menuak, bestelako euskarriak) eta zerbitzua euskaraz ematera bideratutako neurriak proposatu: hitzarmena sinatu, euskarazko zerbitzuak eskaini, hizkuntza aholkularitza eta itzulpen zerbitzuak, langileak euskaraz komunikatzeko oinarritzko trebakuntza saioak (agurrak, esamoldeak, produktuen izenak, ...) gutxienez ulermena bermatzera bideratuak.  
Merkataritzan eta ostalaritzan lan egiten duten langileen hizkuntza erabilerak eragin handia du herritarren bizitzan, baita kanpotik etor litezkeen bisitarienean ere.
- Merkataritzako establezimenduei euskararen ziurtagiriak eskuratzea eta euskara plana egitea proposatu.
- Toki, ekipamendu eta abar izendatzerakoan toponimoak erabiliz gero, 179/2019 Dekretuaren 44. artikuluari jarraiki, honela jokatzeko proposatuko da:
  - aztertuko da Errenterian bertan edo inguruan izendapenerako erabili daitezkeen toponimorik dagoen, eta hala bada, beste irizpide erabilgarri batzuei baino lehentasun handiagoa emango zaie toponimo horiei. Horretarako, herriko toponimoak jasotzen dituen Toponimia de Errenteria azterlana erabiliko da.
  - lehentasuna emango zaie euskarazko izenei, gaztelaniazko izenen aldean.
  - Udalak Euskaltzaindiaren irizpena jaso ondoren egingo du proposamena, grafia egokia erabili dadin.
  - artifizio handiko izenak, izen exotikoak edo merkataritzari lotutakoak baztertuko dira, eta atzerriko hizkuntzetan daudenak ere bai.

- IZAERA:

- Etxebizitza inguruetan espazio publikoak eta haur parkeak egotea bermatu, pertsonen arteko harremanak bertan bideratzen baitira neurri handi batean. Datu soziolinguistikoetan jasotakoaren arabera, Errenterian adin-tarte desberdinetako pertsonak elkartzen direnean, euskararen erabilerak gora egiten du.
- Etxebizitzaren behealdean lokal komunak eraikitzea, aurreko paragrafoan adierazitako arrazoi beragatik.
- Hezkuntzarekin, osasunarekin, gizarte-zerbitzuekin, kirolarekin edo kulturarekin lotutako ekipamenduen erabilera sustatu.
- Aisialdiko (kirola eta kultura) euskarazko eskaintza garatu, kohesiorako lagungarri gisa.
- Ahal den heinean babes ofizialeko etxeak hartzerako garaian lehentasuna herritarrei eman, herriko gazteek aukera izan dezaten herrian geratzeko.

- DIMENTSIOA:

- Espazio libreak aurreikusten direla aprobetxatuz, inguruko beharrei egokitu eta erabilerak aurreikusi, eta ahal den heinean heldu eta txikiak elkarrekin egon daitezkeen espazioak sortu.
- Espazio publiko irekiek inguruan beste instalazio batzuk izatea bultzatu. Adibidez, dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta gizarte kohesioa sustatzeko zentroak, elkarteak eta abar.
- Zuzkidurako bizitokiak eginez gero, herritar gazteei, besteak beste, zuzendutako alokairuko etxebizitzak izaten ahalegindu.
- Plan Orokorren aurrikuspenak fase desberdinetan gauzatu, denak aldi berean egin beharrean, edo denboran luzatu.

- NEURRI OSAGARRIAK/ARINGARRIAK: ETORRI BERRIENTZAKO NEURRIAK

- Etorri berrientzat integrazioarako neurriak eta planak: Ongi etorri harrera planarekin jarraitu
- Etorri berriak errolatzean euskara ikastera (dirulaguntzak, mintzalagun proiektua)/ hobetzera / euskarazko zerbitzuak erabiltzera bultzatu.

- Haur etorri berriei eskola erreformazua eman

## 9.- ONDORIOAK EDO EMAITZAK

Emaitzak aztertuz, esan dezakegu Errenteriak kanpotik datorren biztanle ez euskaldunak asimilatzeke gaitasuna baduela, EAetik zein estatu barrutik eta kanpotik biztanle berriak etorrira ere azken 20 urteetan (1991-2011) euskara ezagutza mantentzeaz gain, erabilerak gora egin eta euskal hiztunen kopurua handitu egin baita.

Orain arteko joera hori izanik, espero izatekoa da etorriko diren biztanle berriak ere euskalduntzea; hortaz, ez du ematen Plan honek eragin kaltegarri nabarmenik izango duenik euskararen ezagutza.

Erabilerari dagokionez, HAPOa mesedegarri suertatu daiteke euskararen erabilera handitzeari dagokionez, baldin eta aurreikusten diren espazio publiko zein ekipamenduetan euskararen erabilera sustatzeko neurriak hartzen badira.

Nolanahi ere, 8. puntuan aipatutako hizkuntza neurriak indarrean jartzeaz gain, Udalak ez du begi bistatik galdu behar egun dauden euskaldunen euskararen erabilera, eta etorriko diren biztanle berrien zein egun bizi direnen erabilera areagotzen ahalegintzen jarraitu behar du.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan.

Udal Hizkuntza Teknikaria  
Arantza Zabala

Hirigintzako Aholkulari Juridikoa  
Vicente Castiella

Udal Arkitektoa  
Xabier Agirre



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2020HAPO0001-Hizkuntza-inpaktuaren txostena/Informe Impacto Lingüístico ( )

Data / Fecha: 2022/05/13 07:59:20

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MIREN ARANTZAZU ZABALA HUICI - 15953964Z

Data / Fecha: 2022/05/13 11:23:08

Sinatzailea 2 / Firmante 2: IGNACIO JAVIER AGIRRE UGARTE - 15943633X

Data / Fecha: 2022/05/16 07:58:42

Sinatzailea 3 / Firmante 3: JOSE VICENTE CASTIELLA CASTIELLA - 15928669L

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

Diciembre 2025

## **Documento “1. MEMORIA”.**

### **“1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO”**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

INDICE

Pag.

I.- Objeto del documento. . . . .	1
II.- Marco general de elaboración de este documento. . . . .	1
III.- Diagnóstico de la situación actual desde la perspectiva de género. . . . .	2
IV.- Situación urbanística actual y propuestas del Plan General de Ordenación Urbana. Características y condicionantes . . . . .	20
V.- Premisas, objetivos y criterios vinculados a la inserción de la perspectiva de género en el Plan General de Ordenación Urbana. . . . .	29
VI.- Evaluación de las propuestas del Plan General desde la perspectiva de género. . . . .	42
VII.- Conclusiones . . . . .	54





## **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

La evaluación del Plan General de Ordenación Urbana de Erretería y de sus propuestas desde la perspectiva de género es el objeto de este documento.

Dicha evaluación se realiza en el marco general mencionado en el epígrafe II.

## **II.- MARCO GENERAL DE ELABORACION DE ESTE DOCUMENTO.**

### **1.- Marco legal.**

La evaluación se realiza en el marco general conformado por las previsiones contenidas, entre otras, en las disposiciones legales siguientes:

- \* Promovidas por la Administración del Estado:
  - Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
  - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c", etc.)
- \* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005), modificada posteriormente mediante las leyes 3/2012 y 1/2022.
  - Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.
  - Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012.
  - Legislación urbanística vigente (mencionada en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".

### **2.- Otros documentos y proyectos.**

Además, también son objeto de la debida y correspondiente consideración las previsiones de los siguientes documentos y proyectos:

- \* Las Mujeres y la Ciudad. Erretería 2003.
- \* Propuesta para la realización de una labor permanente y una reflexión profunda con las mujeres para la inclusión de la perspectiva de género en el Comité Asesor de Urbanismo (2012).
- \* Diagnóstico participativo de puntos oscuros de Oarsoaldea (2016).
- \* Urbanismo inclusivo para el Casco Histórico de Erretería. Octubre de 2018.



- \* Curso de empoderamiento de las mujeres sobre urbanismo con enfoque de género. ¿Cómo sería Erreterria si lo hubieran diseñado las mujeres? Diciembre de 2020.
- \* III Plan para la igualdad en Erreterria (2023-2031).
- \* Guía para la Evaluación de Impacto de Género de los Planes Generales de Ordenación Urbana. Emakunde 2024.

Son un conjunto de documentos y proyectos elaborados y/o trabajados en el período comprendido entre los años 2003-2024. En todo caso, en todos ellos hay datos e información y/o se exponen reflexiones, objetivos y criterios de intervención de interés, relacionados con el objeto de este documento.

III.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO. OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS.

1.- Introducción. Datos generales.

A los efectos de la realización de ese diagnóstico cabe destacar la información de diverso alcance expuesta en los siguientes cuadros.

CUADRO 1.  
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL. EDAD Y SEXO.

EDAD	SEXO	AÑO							
		2010		2015		2020		2024	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
0 - 19	Total	6.658	100,00%	7.408	100,00%	7.424	100,00%	6.847	100,00%
	Hombres	3.392	50,95%	3.777	50,99%	3.775	50,85%	3.523	51,45%
	Mujeres	3.266	49,05%	3.631	49,01%	3.649	49,15%	3.324	48,55%
20 - 64	Total	24.624	100,00%	23.503	100,00%	23.250	100,00%	23.346	100,00%
	Hombres	12.465	50,62%	11.942	50,81%	11.838	50,92%	11.783	50,47%
	Mujeres	12.159	49,38%	11.561	49,19%	11.412	49,08%	11.563	49,53%
>= 65	Total	7.456	100,00%	8.902	100,00%	9.502	100,00%	9.599	100,00%
	Hombres	3.096	41,52%	3.811	42,81%	3.968	41,76%	4.008	41,75%
	Mujeres	4.360	58,48%	5.091	57,19%	5.534	58,24%	5.591	58,25%
TOTAL	Total	38.738	100,00%	39.813	100,00%	40.176	100,00%	39.792	100,00%
	Hombres	18.953	48,93%	19.530	49,05%	19.581	48,74%	19.314	48,54%
	Mujeres	19.785	51,07%	20.283	50,95%	20.595	51,26%	20.478	51,46%

Fuente de obtención de los datos del cuadro: EUSTAT.

CUADRO 2.  
LA POBLACIÓN SEGÚN MIGRACIÓN Y SEXO (2021).

TIPOLOGÍA POBLACIÓN	MUJERES		HOMBRES		TOTAL	
Sedentaria	7.913	38,79%	8.379	43,29%	16.292	40,98%
Migrantes internos	4.743	23,25%	3.958	20,45%	8.701	21,89%
Inmigrantes	7.745	37,96%	7.017	36,26%	14.762	37,13%
TOTAL	20.401	100,00%	19.354	100,00%	39.755	100,00%

Fuente: EUSTAT.

**CUADRO 3.**  
**POBLACIÓN SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO Y PERÍODO (%).**

LUGAR DE NACIMIENTO	2010		2015		2020		2024	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total CAPV	26.336	67,98%	27.428	68,89%	27.473	68,38%	27.078	68,05%
Araba	117	0,30%	115	0,29%	117	0,29%	111	0,28%
Bizkaia	326	0,84%	319	0,80%	319	0,79%	315	0,79%
Gipuzkoa	25.893	66,84%	26.994	67,80%	27.037	67,30%	26.652	66,98%
Otras provincias	10.038	25,91%	9.453	23,74%	8.485	21,12%	7.462	18,75%
Extranjero	2.364	6,10%	2.932	7,36%	4.218	10,50%	5.252	13,20%
<b>TOTAL</b>	<b>38.738</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.813</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.176</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.792</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT.

**CUADRO 4.**  
**LA POBLACIÓN DE MÁS DE 10 AÑOS DE DONOSTIALDEA**  
**SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN, SEXO Y PERÍODO.**

SITUACIÓN	SEXO	2010		2015		2021	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Analfabetos/as	Total	1.439	0,49%	1.066	0,36%	729	0,24%
	Hombres	443	0,15%	332	0,11%	231	0,08%
	Mujeres	996	0,34%	734	0,25%	498	0,16%
Sin estudios	Total	7.873	2,70%	6.308	2,14%	5.440	1,80%
	Hombres	2.961	1,01%	2.387	0,81%	2.122	0,70%
	Mujeres	4.912	1,68%	3.921	1,33%	3.318	1,10%
Estudios primarios	Total	97.708	33,49%	90.921	30,87%	80.423	26,59%
	Hombres	43.705	14,98%	40.560	13,77%	35.952	11,89%
	Mujeres	54.003	18,51%	50.361	17,10%	44.471	14,70%
Estudios profesionales	Total	44.952	15,41%	50.952	17,30%	59.663	19,72%
	Hombres	25.754	8,83%	29.384	9,98%	34.288	11,34%
	Mujeres	19.198	6,58%	21.568	7,32%	25.375	8,39%
Estudios secundarios	Total	65.268	22,37%	66.491	22,57%	67.694	22,38%
	Hombres	32.334	11,08%	32.421	11,01%	32.834	10,86%
	Mujeres	32.934	11,29%	34.070	11,57%	34.860	11,52%
Estudios medio-superiores	Total	26.101	8,95%	22.968	7,80%	21.128	6,99%
	Hombres	10.356	3,55%	8.649	2,94%	7.936	2,62%
	Mujeres	15.745	5,40%	14.319	4,86%	13.192	4,36%
Estudios superiores	Total	48.388	16,59%	55.852	18,96%	67.398	22,28%
	Hombres	23.484	8,05%	26.624	9,04%	30.897	10,21%
	Mujeres	24.904	8,54%	29.228	9,92%	36.501	12,07%
<b>TOTAL</b>	Mujeres	<b>152.692</b>	<b>52,34%</b>	<b>154.201</b>	<b>52,35%</b>	<b>158.215</b>	<b>52,31%</b>
	Hombres	<b>139.037</b>	<b>47,66%</b>	<b>140.357</b>	<b>47,65%</b>	<b>144.260</b>	<b>47,69%</b>
	Total	<b>291.729</b>	<b>100,00%</b>	<b>294.558</b>	<b>100,00%</b>	<b>302.475</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT. Los porcentajes de las columnas están relacionados, en todos los casos, con el 100% de la población total del año de referencia.



**CUADRO 5.**  
**TASAS DE ACTIVIDAD, INACTIVIDAD Y PARO POR SEXO Y PERÍODOS (%).**

SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN.	SEXO	2010	2015	2020	2024
Población activa	Total	48,2	48,6	48,7	50,4
	Hombres	54,1	52,5	52,0	53,4
	Mujeres	42,5	44,8	45,5	47,6
Población ocupada	Total	51,3	48,4	51,5	53,9
	Hombres	58,1	52,2	56,0	58,2
	Mujeres	44,9	44,7	47,4	49,9
Población parada	Total	8,8	15,8	9,4	6,8
	Hombres	8,9	16,4	8,6	5,9
	Mujeres	8,8	15,1	10,4	7,7

Fuente: EUSTAT.

**CUADRO 6.**  
**RENTA PERSONAL Y FAMILIAR MEDIA POR SEXO Y PERÍODO (€/AÑO).**

TIPO DE RENTA		SEXO	2009	2015	2020	2022
Personal	Total	Total	16.833	16.854	19.345	21.112
		Hombres	22.130	21.191	23.844	25.640
		Mujeres	11.862	12.757	15.160	16.931
	De trabajo	Total	10.392	9.817	10.910	12.377
		Hombres	13.750	12.360	13.626	15.263
		Mujeres	7.242	7.414	8.384	9.713
	Disponible	Total	14.882	14.593	16.618	18.176
		Hombres	19.362	18.181	20.271	21.950
		Mujeres	10.679	11.204	13.220	14.692
Familiar	Total	Total	35.031	33.629	38.319	41.790
		Hombres	38.500	36.577	42.175	46.124
		Mujeres	28.247	29.508	32.376	35.464
	De trabajo	Total	21.670	19.636	21.653	24.538
		Hombres	24.079	20.595	24.375	27.795
		Mujeres	16.961	18.296	17.457	19.783
	Disponible	Total	30.965	29.107	32.909	35.973
		Hombres	33.951	31.582	36.082	39.589
		Mujeres	25.126	25.649	28.021	30.695

Fuente: EUSTAT.



CUADRO 7.  
PRESTACIONES POR MATERNIDAD Y EXCEDENCIAS POR SEXO. CAPV - GIPUZKOA.

TIPO DE PRESTACIÓN O ACTUACIÓN	AÑO								
	CIFRAS 2015 (AÑO 2014)			CIFRAS 2020 (AÑO 2019)			CIFRAS 2024 (AÑO 2023)		
	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres
COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO									
Prestaciones por maternidad	15.345	95,5%	4,5%	3.039	95,6%	4,4%			
Excedencia cuidado hijos / hijas	3.435	95,3%	4,7%	4.963	89,6%	10,4%	3.346	87,1%	12,9%
Excedencia cuidado familiares	354	82,2%	17,8%	604	74,8%	25,2%	500	72,2%	27,8%
GIPUZKOA									
Prestaciones por maternidad	5.340	94,91%	5,09%	1.123	94,4%	5,6%			
Excedencia cuidado hijos / hijas				1.460	91,1%	8,9%	1.074	89,1%	10,9%
Excedencia cuidado familiares				167	72,5%	27,5%	148	69,6%	30,4%

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE en, respectivamente, los años 2015 (2014), 2020 (2019) y 2024 (2023)

CUADRO 8.  
USO DEL TIEMPO. HORAS DIARIAS DEDICADAS A ACTIVIDADES DOMÉSTICAS, POR SEXO. CAPV.

TIPO DE ACTIVIDAD	HORAS DIARIAS					
	Mujeres			Hombres		
	CIFRAS 2015 (Año 2013)	CIFRAS 2020 (Año 2019)	CIFRAS 2024 (Año 2023)	CIFRAS 2015 (Año 2013)	CIFRAS 2020 (Año 2019)	CIFRAS 2024 (Año 2023)
Tareas de hogar	2,2	2,1	2,0	1,4	1,5	1,6
Cuidado de hijos / hijas	4,9	4,7	4,7	3,1	3,3	2,6
Cuidado de personas dependientes	2,3	2,3	2,3	1,5	1,5	1,9
TOTAL	9,4	9,1	9,00	6,00	6,3	6,1

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE.



**CUADRO 9.**  
**MODO DE TRANSPORTE POR SEXO. CAPV (2016).**

MODO TRANSPORTE	MUJERES		HOMBRES		TOTAL CAPV	
	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%
No motorizado (andando, bicicleta)	1.790.628	53,42	1.511.883	45,08	3.302.511	49,25
Automóvil	945.679	28,21	1.415.395	42,20	2.361.075	35,21
Autobús discrecional	47.939	1,43	51.771	1,54	99.710	1,49
Transporte público carretera (autobús urbano e interurbano)	276.579	8,25	128.231	3,82	404.811	6,04
Ferrocarril (Topo y otros)	239.103	7,13	147.550	4,40	386.654	5,77
Moto	10.121	0,30	69.370	2,07	79.491	1,19
Multimodal	34.658	1,03	24.759	0,74	59.417	0,89
Otros	7.355	0,22	4.841	0,14	12.196	0,18
<b>TOTAL</b>	<b>3.352.062</b>	<b>100,00</b>	<b>3.353.800</b>	<b>100,00</b>	<b>6.705.865</b>	<b>100,00</b>

Nota: los modos de transporte multimodal y otros incorporan ascensores de pago, funiculares, Puente Colgante...



**CUADRO 10.**  
**DESPLAZAMIENTOS MEDIANTE MODOS DE MOVILIDAD SOSTENIBLE POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD. CAPV (2016).**

Nº DESPLAZAMIENTOS. MODO TRANSPORTE	7 – 19 AÑOS		20 – 44 AÑOS		45 – 64 AÑOS		65 Y MÁS AÑOS	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Nº total de desplazamientos	415.975	445.957	1.157.904	1.179.376	1.121.886	1.120.178	656.298	608.290
Desplazamientos andando (%)	57,1 %	58,1 %	40,7 %	27,2 %	50,2 %	36,4 %	71,7 %	69,7 %
Desplazamientos en bicicleta (%)	2,2 %	4,3 %	1,8 %	4,5 %	1,5 %	2,3 %	0,2 %	0,3 %
Desplazamientos en autobús urbano e interurbano	7,1 %	5,7 %	9,0 %	4,0 %	8,2 %	2,7 %	7,7 %	4,1 %
Desplazamientos en Metro	3,3 %	0,9 %	7,0 %	4,0 %	5,0 %	3,0 %	2,7 %	2,1 %
Desplazamientos en otros modos ferroviarios	2,1 %	2,0 %	2,2 %	1,9 %	2,5 %	1,4 %	1,1 %	0,6 %

**CUADRO 11**  
**MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO POR SEXO. CAPV (2016)**

MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Trabajo	26,0	34,6
Estudios	13,3	13,7
Gestiones personales	7,8	7,2
Gestiones domesticas	1,0	0,8
Gestiones médicas	3,3	2,7
Acompañamiento – Ayuda	11,1	6,4
Compras personales	1,1	0,8
Compras domesticas	11,6	5,5
Ocio	24,6	28,1
Otros	0,1	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



**CUADRO 12.**  
**ÁMBITO TERRITORIAL DE DESPLAZAMIENTO POR SEXO. CAPV (2016)**

ÁMBITO TERRITORIAL DEL DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Intramunicipal	71,8	63,5
Intracomarcal	18,1	22,8
Intrateritorial	6,9	8,8
Interterritorial	2,2	3,3
Exterior	1,0	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**CUADRO 13.**  
**EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DESPLAZAMIENTOS Y DE**  
**LOS MODOS DE MOVILIDAD. CAPV (2016)**

MODO TRANSPORTE	NÚMERO DESPLAZAMIENTOS		VARIACIÓN DESPLAZAMIENTOS (%)
	2011	2016	
Andando	2.777.979	3.155.054	13,6
Bicicleta	116.938	147.456	26,1
<b>No motorizados</b>	<b>2.894.917</b>	<b>3.302.511</b>	<b>14,1</b>
Coche conductor/a	1.861.002	1.914.742	2,9
Coche pasajero/a	350.379	438.627	25,2
Taxi	8.285	7.705	- 7,0
<b>Automóvil</b>	<b>2.219.667</b>	<b>2.361.075</b>	<b>6,4</b>
Moto	58.255	79.491	36,5
Autobús urbano	235.431	240.871	2,3
Autobús interurbano	139.407	163.940	17,6
Autobús discrecional	147.804	99.710	- 32,5
<b>Autobús</b>	<b>522.642</b>	<b>504.521</b>	<b>- 3,5</b>
Topo	273.898	266.247	- 2,8
Euskotren	40.558	43.325	6,8
Renfe	56.938	41.970	- 26,3
Renfe métrica (FEVE)	2.900	2.796	- 3,6
Tranvía	29.972	32.315	7,8
<b>Ferrocarril</b>	<b>404.266</b>	<b>386.654</b>	<b>- 4,4</b>
Avión	3.316	1.187	- 64,2
Multimodal	75.507	59.417	- 21,3
Otros	22.003	11.009	- 50,0
<b>TOTAL</b>	<b>6.200.572</b>	<b>6.705.864</b>	<b>8,1</b>





## 2.- Cuestiones de interés resultantes de documentos mencionados en el apartado "II.2".

### 2.1.- Las Mujeres y la Ciudad. Erreteria 2003.

Algunas de las cuestiones a destacar del taller y/o de las sesiones de trabajo en los que participaron 84 mujeres son las siguientes:

- \* *8 de cada 10 mujeres nos desplazamos exclusivamente en transporte público y a pie.*
- \* *El espacio urbano es nuestro espacio de trabajo. Hacemos la compra, llevamos a los niños/as y nietos/as de un lugar a otro, acompañamos a las personas ancianas, llevamos a las personas dependientes al ambulatorio, al hospital, a otros lugares (...). Las condiciones de ese espacio urbano forman parte de nuestra calidad de vida (...), Somos expertas en aceras, calles, iluminación, necesidades comerciales, transporte público, contaminación acústica y del aire, diseño de plazas, áreas de ocio...*
- \* La situación existente responde, entre otros, a los condicionantes siguientes:
  - Falta de WCs públicos en todo el municipio.
  - La basura y su depósito y/o recogida es un problema con diversos frentes: sistema de recogida; los contenedores de depósito y su implantación y mantenimiento en el espacio público; dejación y/o abandono en distintas partes del municipio; etc.
  - Necesidad de más zonas verdes.
  - Necesidad de mejorar la iluminación en distintas partes del municipio.
  - Conveniencia de dar más prioridad a las comunicaciones peatonales y a su implantación y mantenimiento en las debidas condiciones de accesibilidad, tanto en general como cuando se realizan obras.
  - Necesidad de prestar más atención y dar la debida respuesta a los problemas de contaminación acústica y de olores.
  - Conveniencia de determinar medidas relacionadas con el transporte público que impliquen: abaratar el bono del bus urbano; implantar el bonobús en los autobuses de conexión con Donostia, Hondarribia, Oiartzun, Pasai Donibane, etc.
- \* El modelo de desarrollo urbano de Erreteria y de sus distintos barrios debería responder, entre otras, a las premisas siguientes:
  - Existencia y mantenimiento de comercio de barrio.
  - Implantación y mantenimiento de zonas y paseos peatonales amplios y de calidad, dotados de las debidas condiciones de accesibilidad y habilitado/urbanizado con materiales no resbaladizos.
  - Implantación y mantenimiento de plazas y espacios libres de calidad.
  - Implantación y mantenimiento de espacios públicos seguros y de calidad para niños/as y mayores.
  - Implantación de arbolado y mantenimiento del existente, incluido el de mayor antigüedad.
  - Implantación y mantenimiento de fuentes y WCs públicos.



- Implantación y mantenimiento de alumbrado público de calidad.
- Implantación y mantenimiento de un transporte público diversificado en su trazado y recorrido.

2.2.- Propuesta para la realización de una labor permanente y una reflexión profunda con las mujeres para la inclusión de la perspectiva de género en el Comité Asesor de Urbanismo (2012).

- \* Identificación de: los espacios de la localidad apropiados para la vida cotidiana de las mujeres, configurándose una red con los espacios vivos, considerados como referentes en la vida de la localidad (el mapa de la ciudad viva); las zonas prohibidas (el mapa de la ciudad prohibida).
- \* Cuestiones relacionadas con la movilidad:
  - La movilidad lenta (movilidad a pie y en bicicleta, y también, en un segundo nivel, en transporte público) se impone en la vida cotidiana de la localidad.
  - Casi todos los trabajos reproductivos, compras, cuidados, visitas a médicos, etcétera, se realizan a pie.
  - Cuando aparece la tendencia de utilizar el vehículo privado, el coche se utiliza, sobre todo, para el trabajo productivo (empleo) (...). El coche se utiliza también para acudir al centro comercial, en perjuicio del pequeño comercio.
  - Los recorridos en bicicleta son muy escasos, al no existir más que un bidegorri, que transcurre por la cuenca del río. El bidegorri es utilizado sobre todo por los vecinos de los alrededores.
  - El transporte público (autobús o TOPO), se utiliza sobre todo para ir a Donostia a trabajar o de compras. La percepción sobre el servicio ofrecido por el TOPO es muy positiva, dado que ofrece un amplio horario y más de una parada en la localidad.
  - Dos de las principales conclusiones resultantes son las siguientes:
    - . Como consecuencia de las nuevas dinámicas urbanas motivadas por el surgimiento de zonas con una única función como los polígonos industriales y los centros comerciales promovidos en las zonas exteriores a los núcleos urbanos durante las últimas décadas, se ha originado una movilidad obligada, incrementándose la dependencia de las personas hacia el coche, lo que ha traído consigo la división y el incremento de diferencias entre colectivos y géneros. Estas dinámicas han tenido una influencia directa negativa en los núcleos urbanos, al desaparecer los ámbitos con usos variados (empleo, compras, espacios para estudiar y vivir) y teniendo en cuenta que la ciudadanía que no dispone de un coche cuenta con menos oportunidades a la hora de acceder a los equipamientos u obtener un empleo.
    - . Por tanto, para el mantenimiento de las calles y plazas vivas, de las redes de actividades y convivencia que garantizan la calidad de la vida cotidiana, debemos dotarnos de diversos instrumentos urbanísticos, priorizando la movilidad a pie en los núcleos urbanos, que posibilite que todas las personas puedan moverse libremente por la localidad. Esa medida incrementaría la autonomía de los más perjudicados por la actual hegemonía del coche, promovería una convivencia más armónica e impulsaría la existencia de unas calles llenas de gente y vivas.



- \* Cuestiones relacionadas con la seguridad y la presencia simbólica:
  - Las condiciones para la existencia y el mantenimiento de un espacio seguro están asociados a los siguientes factores: el control visual del entorno; ver y tener la percepción de ser visto; oír y ser oído; tener a la vista en todo momento una salida o un lugar para pedir ayuda; la limpieza y el cuidado del entorno; la existencia de un sentimiento de pertenencia a una comunidad; evitar la zonificación y/o la existencia de zonas con un único uso a horas concretas y/o zonas de acceso en coche.
  - La seguridad está vinculada a la existencia de calles y espacios públicos vivos y activos, ubicados en núcleos urbanos compactos, con variados usos y utilizados por la mayor parte de la ciudadanía, favoreciendo la convivencia y el sentimiento de pertenencia.
  - Realización de un proyecto específico relacionado con la presencia simbólica de las mujeres en la ciudad, para su presentación a los representantes técnicos y políticos.

### 2.3.- Diagnóstico participativo de puntos oscuros de Oarsoaldea (2016).

- \* Erretería es el municipio de mayor población de la comarca de Oarsoaldea, con una densidad de 1.228,24 (hab/km<sup>2</sup>). Hay una gran concentración de viviendas en el municipio y pocas zonas o espacios deshabitados. Los mayores problemas se identifican en los barrios alejados del centro y en los trayectos que conducen a ellos.
- \* La iluminación, percibida como insuficiente, es el problema más mencionado, fundamentalmente cuando afecta a lugares solitarios, poco transitados.
- \* En todos los municipios se mencionan las estaciones de tren y su entorno como lugares que generan inseguridad. En general, son lugares con zonas o tramos solitarios y muchos recovecos.
- \* La relación de puntos o entornos inseguros de Erretería incluye:
  - La plaza Sarriegi. Situada junto a la rotonda de acceso desde la GI-636, es un lugar de paso y tiene poco uso. El mobiliario urbano es escaso. Es un entorno solitario, con escondites y con una iluminación insuficiente.
  - La calle Beraun. La iluminación nocturna se percibe como escasa. Tiene tramos solitarios, sin comercios y un campo visión limitado por la existencia de recovecos.
  - La calle Jesús Guridi. Es una calle sin salida, con edificios de soportales poco iluminados y muchos recovecos. La iluminación es percibida como insuficiente.
  - La calle J.C. Arriaga. Calle sin salida que cuenta con: un tramo inicial rodeado de zona arbolada a un lado y otro de la calle, seguido por otro con bajos de garajes; soportales poco iluminados al final de la calle; zona de aparcamiento sin salida. Todo ello propicia que se perciba como una zona solitaria, con un campo de visión limitado (árboles, contenedores, soportales) y escasa iluminación.
  - La plaza Luis Mariano Cuenta con la existencia de recovecos y una iluminación insuficiente.
  - El bidegorri Beraun-Pontika. La iluminación nocturna es percibida como insuficiente, el lugar es solitario y tiene un campo de visión limitado.



- Las escaleras desde Mikel Zabaleta hasta Iantzi. Es un tramo de escaleras largo y solitario, con iluminación insuficiente.
- El pasadizo desde la parada del Topo en Galtzaraborda hacia la calle Geralekua. Es una zona solitaria y con recovecos. Tiene una iluminación percibida como insuficiente.
- La avenida Galtzaraborda. Cuenta con una iluminación nocturna escasa, especialmente entre las plazas Aizkorri y Monroy. Hay tramos especialmente solitarios, como el que transcurre a la altura del centro Koldo Mitxelena.
- La calle San Isidro Ansoarena y la zona de aparcamiento. Es un entorno solitario y con recovecos, que cuenta con una iluminación insuficiente.
- La zona de aparcamientos situada entre los números 10-12 de la calle San Marcos. Es una zona solitaria, con recovecos y con iluminación insuficiente.
- El camino de San Marcos / entorno de la rotonda de la Ikastola Langaitz. Tramo que pertenece a Donostia, pero es utilizado por la población de Erretera. Es solitario, con un paso sobre la autopista y poco iluminado.
- Paseo de Iztietia. Zona solitaria, con recovecos y que se percibe como un entorno inseguro que se tiende a evitar.
- Puente de Lezo Iztietia-Ondartxo. Cuenta con una iluminación nocturna percibida como insuficiente, sobre todo en el propio puente. El paseo que transcurre debajo del puente, también se percibe como un lugar inseguro, solitario e insuficientemente iluminado.
- Las escaleras del puente de Lezo Iztietia-Ondartxo. Es un tramo de escaleras rodeado por muros y situado en una zona solitaria. El campo de visión es limitado y la iluminación es percibida como insuficiente.
- El entorno del antiguo matadero, el parking trasero y la calle Amasas. Es un lugar solitario, con escondites y con iluminación insuficiente.
- Los alrededores de la estación del Topo Erretera y la subida a Castaños. Se percibe como un lugar solitario, aislado, con escondites y un campo de visión limitado. La iluminación nocturna es percibida como insuficiente.
- La plaza Antontxu Sanz. En el acceso a la plaza y a las viviendas existen múltiples recovecos. El campo de visión es limitado y cuenta con partes descuidadas y solitarias.
- El barrio Alaberga. Es un barrio con espacios/tramos solitarios, sin comercios y abundancia de recovecos, con iluminación insuficiente y partes inseguras.
- La subida desde la avenida Navarra. Es una zona con pasajes solitarios, muchos recovecos y tramos sin casas, ni comercios.
- El bosque de Alaberga. Cuenta con una iluminación deficiente y con recovecos, que se utiliza como atajo para evitar un rodeo en una zona de pendiente.
- Camino desde Alaberga hasta el Topo. Es un entorno solitario, con múltiples recovecos. No es un tramo largo, pero transcurre entre paredes y el patio del colegio. Aunque hay una iluminación potente se producen zonas oscuras que, junto a la existencia de posibles escondites (coches, contenedores, escaleras) generan sensación de inseguridad.
- Zona alta de Alaberga (alrededor de Telefónica). Zona de viviendas con largos tramos solitarios e inexistencia de comercios. La luz es percibida como insuficiente en determinados espacios por la existencia de escondites (árboles, escaleras).



#### 2.4.- Urbanismo inclusivo para el Casco Histórico de Erreteria. Octubre de 2018.

- \* El Casco Histórico es un espacio utilizado de forma difusa por la totalidad de las participantes y en el que la intensidad de uso cambia de unas partes a otras.
- \* Prácticamente la totalidad de las participantes van andando al Casco Histórico. Hay quien accede con otros medios de transporte debido a que residen en barrios alejados o a que no residen en el municipio.  
En todo caso, al ser el Casco zona peatonal, una cosa es como se llega a la zona y otra es como nos desplazamos en su interior.
- \* En cuanto a las actividades desarrolladas en el Casco destacan el disfrute (relaciones sociales y actividades culturales) y las compras.
- \* El disfrute se concentra en las distintas zonas de bares (Alameda y Madalen kalea) donde también se desarrollan actividades culturales. Y las compras en la manzana comprendida entre Biteri Txiki, la Alameda y Fernández de Landa (Manzana A). Las calles utilizadas para el paseo, a parte de la propia Alameda, son Erdiko kalea y Goiko kalea, que dan acceso a los paseos mencionados. El cuidado de las personas mayores en su propia casa se desarrolla en la zona de Goiko kalea, una zona habitada principalmente por personas de más de 70 años y caracterizada por los problemas de accesibilidad urbana debido a las pendientes. Esta distribución de modalidades de uso remarca los desequilibrios existentes en la actualidad en el Casco Histórico.
- \* Las carencias urbanas más relevantes se concentran en la zona de Beheko, Erdiko, Elizako y Goiko kalea (Manzana B).  
En Erdiko kalea destaca la presencia de frentes inactivos debido al cierre de muchos locales en planta baja y la mala urbanización. Mientras que en las otras calles se concentra el conjunto de todas las problemáticas. Esto es debido a que Erdiko kalea acoge puntualmente algún comercio, y que es una calle que enlaza el centro del Casco con el paseo hacia el barrio de Fanderia, es decir que tiene cierta intensidad de uso.  
En el resto de la manzana se detectan focos conflictivos específicos: la trasera de Merkatuzar; el acceso desde la iglesia a la calle Elizako; el tramo bajo de Goiko kalea; la calle que conecta Goiko y Elizako kalea; el espacio situado delante del edificio de Torrekua; la subida desde Santa Klara kalea hacia el espacio del ex Onbide; Beheko kalea.  
El conjunto de estos puntos constituye una oportunidad para una mejora sustancial del Casco Histórico eliminando los desequilibrios existentes
- \* Propuestas planteadas:
  - Desde el eje público de intervención:
    - . Puesta en marcha de un programa de reactivación de los locales vacíos (a medio / largo plazo).
    - . Puesta en marcha de medidas transitorias de modificación del escaparate de los locales vacíos, repensando sus cierres: realizar intervenciones artísticas en los cierres existentes; sustituirlos por cierres más activos, realizando escaparates



transparentes donde poner exponer obras artísticas, artesanales o publicidad de comercios ubicados en otras zonas del propio Casco o del conjunto del municipio; etc.

- . Medidas de mejora de la urbanización, complementadas con la realización de un mural vertical y horizontal (concretamente en el tramo de Santa Klara kalea que conecta Erdiko kalea con Txirrita parkea, donde se ubica la Casa de la Mujer) que, además de mejorar la calidad de las fachadas y de la pavimentación actual, funcione como mecanismo de comunicación urbana, señalando y guiando hacia la Casa de la Mujer.

Se considera que la apertura de la Casa de la Mujer junto a las primeras intervenciones en Erdiko kalea puedan generar unas sinergias importantes y un efecto de regeneración más extenso

- Desde el eje de proximidad:
  - . Realización de un estudio para detectar las necesidades de la población afectada en lo referente a servicios comunitarios: locales para dejar bicicletas o carritos de compra o de niños; otras demandas.
  - . Realización de un estudio específico sobre la oferta de vivienda existente para *detectar su capacidad de dar respuesta a las necesidades habitacionales de las personas mayores como base para la evaluar la oportunidad de plantear un realojo en pisos tutelados y la reconversión de estas viviendas en pisos transitorios. Es decir, pisos para personas más jóvenes y menos estables desde el punto de vista residencial.*

## 2.5.- Curso de empoderamiento de las mujeres sobre urbanismo con enfoque de género. ¿Cómo sería Erretería si lo hubieran diseñado las mujeres? Diciembre de 2020.

Se realizan una serie de propuestas específicas relativas a los espacios de relación, los equipamientos y la vivienda en términos generales. Se entiende que estas propuestas pueden ser tenidas en cuenta en la revisión del PGOU y de las Ordenanzas asociadas. Algunas de ellas son las siguientes:

### \* Soportales.

Realización de un proyecto de revitalización de estos espacios orientado a:

- Revitalizar su uso como espacios para el desarrollo de actividades de barrio y relación entre la vecindad.
- Adecentar estos espacios a través de un diseño seguro en términos de control social y de iluminación.

### \* Espacios públicos cubiertos.

Procurar que, de forma equilibrada en el municipio, existan espacios públicos y/o partes de ellos que dispongan de:

- Una cubierta, procurando que su diseño sea inclusivo, es decir, que no estén pensados para un colectivo específico sino para el conjunto de la población, teniendo en cuenta, especialmente, las exigencias relacionadas con la edad.
- Un mobiliario variado, que permita el desarrollo de actividades para todas las edades, favoreciendo así la convivencia intergeneracional.



- Accesibilidad urbana para:
    - . Procurar que todo espacio público resulte accesible de una forma directa, sin la necesidad de tener que rodearlos para poder disfrutar de los mismos y evitando barreras arquitectónicas.
    - . Reubicar los pasos de cebra de forma que estén en eje con los recorridos peatonales y rebajar todos los bordillos para favorecer la accesibilidad para todas las personas.
    - . Procurar que no haya puntos de discontinuidad en los recorridos peatonales (aceras cortadas, solares vacíos, etc.) y que estos mismos configuren una red que enlaza todos los barrios entre sí y con equipamientos y espacios públicos.
    - . Procurar que no haya puntos de discontinuidad en los bidegorris o tramos inseguros, donde se genera un conflicto entre bici y peatón o bici y vehículo motorizado y/o eléctrico (patinetes).
    - . Revisar los pasadizos subterráneos existentes para plantear intervenciones que mejoren su calidad y la percepción de seguridad para toda persona y a lo largo de todo el día.
    - . Revisar la señalética en todo el municipio, la relacionada con la movilidad, los equipamientos, etc., procurando que sea accesible visualmente y fácilmente entendible. Vigilar que el lenguaje escrito y gráfico sea inclusivo y no reproduzca las desigualdades y estereotipos, especialmente de género.
  - Tareas del cuidado. Procurar que todo espacio público tenga unas dotaciones adecuadas al desarrollo de las tareas del cuidado y, en concreto:
    - . Baños públicos en la proximidad. Se rechazan los baños químicos y se propone que estas instalaciones podrían ubicarse en locales sin actividad, en las plantas bajas de los edificios residenciales.
    - . Mobiliario adecuado en tipo, diseño y disposición, con mesas, materiales cálidos y una disposición que facilita la interacción entre las personas.
  - Equipamientos. Que la mayoría de los equipamientos dispongan de un baño en planta baja accesible de forma directa desde el vestíbulo de entrada.
- \* Otras cuestiones:
- Equipamientos infrautilizados. Que se recuperen los equipamientos actualmente sin uso o infrautilizados para servicios sociales y culturales de proximidad previa realización del inventario mencionado.
  - Locales comerciales sin actividad. Implementar una política de revitalización de los locales de planta baja cerrados, planteando su adquisición por parte del Ayuntamiento, la cesión de uso por parte de las personas propietarias u otros modelos de gestión a definir. La recuperación está orientada en parte a la revitalización comercial, pero, especialmente, a la creación de espacios de servicio y de convivencia para la vecindad:
    - . Baños públicos.
    - . Trasteros comunitarios (guarda de bici, carritos de bebé y de la compra, sillas de rueda, objetos de uso no cotidiano, etc.).
    - . Equipamientos de proximidad: bibliotecas/centros culturales de barrio, centros de prevención salud.Respecto a los centros de salud alude a la necesidad de una política de salud preventiva que debería de impulsarse desde los barrios.



- . Espacios de trabajo y estudio compartidos. Habilitar espacios para que la vecindad disponga de un lugar de trabajo o de estudio en la proximidad de su vivienda sacando esta función del espacio privado de la vivienda y socializándola.
- . Espacios de encuentro de la comunidad de vecinas y vecinos.
- . Espacios de relación entre generaciones.
- Balcones. Toda vivienda ha de disponer de un espacio abierto (balcón) que no compute en la edificabilidad. Impulsar una política de rehabilitación al respecto. Los balcones se entienden como un elemento que rompe la dicotomía histórica entre espacio privado (destinado a la mujer) y espacio público (destinado a los varones). Además, potencia el control social sobre el espacio público.
- Tendederos. Eliminar la obligación de cerrar los tendederos y plantear espacios comunitarios (en los bajos, patios, azoteas) para gestionar el ciclo del lavado. La invisibilización de esta labor reproductiva se considera inaceptable ya que refuerza, a través del propio espacio urbano, los roles y estereotipos de género.
- Portales. Que todos los portales abran hacia la calle principal y se encuentren a ras con respecto a la vía pública. Procurar que su cierre sea transparente y permita la visibilidad del ascensor y del arranque de la escalera. Criterio vinculante para la nueva edificación y de aplicación proporcionada en los procesos de rehabilitación (en atención al contenido y alcance de estos).
- Reconversión de locales en vivienda. Se considera que debería de ser una medida secundaria y orientada a generar viviendas adaptadas para personas con problemas de movilidad. Se considera que una política generalizada al respecto genera un parque de vivienda inadecuado en términos de habitabilidad y frentes inactivos que no revitalizan el espacio público y potencian la sensación de inseguridad.
- Casa comunitaria para jóvenes en Galtzaraborda. Revisar su reglamento para que las tareas reproductivas contabilicen como trabajo comunitario y para definir medidas orientadas a fortalecer la comunidad interna, como motor de ayuda y colaboración con el exterior. Revisar los requisitos de acceso para que se garantice el compromiso con el proyecto comunitario.
- Vivienda colaborativa. Impulsar una política que facilite la viabilidad de este modelo habitacional, revisando las barreras normativas al respecto y planteando cambios sustanciales en el planeamiento y en las ordenanzas y normas relacionadas. Considerar que edificios en desuso pueden constituir una oportunidad al respecto y la ocasión para definir un modelo y unas tipologías de viviendas alternativas.
- Revisión de la nomenclatura de las calles para fortalecer la representación simbólica de las mujeres. Procurar que, de forma preferente, las calles de nueva urbanización tengan nombres femeninos o neutros.
- Realizar un mural que recoja la presencia y aportaciones de las mujeres y del Movimiento Feminista del municipio, a definir de forma colaborativa, en la pared de la calle Hermanos Zapirain y acondicionar el espacio verde residual que linda con la Casa de la Mujer valorando la posibilidad de realizar un acceso directo desde la propia Casa (sustitución de la ventana oscilobatiente)





## 2.6.- III Plan para la igualdad en Erretería (2023-2031).

Algunos de los ejes y objetivos de intervención planteados son los siguientes:

- \* BG.3.2.1. Definir criterios para incorporar la perspectiva feminista en los procesos de diseño, gestión y evaluación
- \* BG.3.2.2. Incluir indicadores de impacto en los diagnósticos realizados, que contemplen datos desagregados por sexo (incluyendo variables relevantes en cada caso)
- \* BG.3.2.3. Incluir en los planes medidas e indicadores relacionados con la igualdad.
- \* C.1.3.4. Realizar un análisis de los espacios urbanos y su uso desde la perspectiva de su contribución al cuidado y a la habitabilidad de las personas, con el fin de que sirvan para facilitar la vida de la ciudadanía.
- \* C.1.3.5. A partir del análisis anterior, realizar una adecuación de los espacios públicos de la localidad y barrios desde una perspectiva feminista del cuidado y de la diversidad y la participación: plazas, parques, patios escolares...
- \* EM.4.1.4. Elaborar una propuesta para mejorar la presencia de las mujeres en el callejero.
- \* VM.1.4.1. Analizar las necesidades de Erretería para que sea una ciudad segura y habitable para las mujeres.
- \* VM.1.4.2. Tomar medidas concretas para diseñar un municipio seguro y habitable para las mujeres.

## 3.- **Algunas conclusiones. Diagnóstico. Cuestiones de interés.**

La información analizada da pie a destacar las cuestiones siguientes a modo de diagnóstico de la situación actual en lo referente a dichas cuestiones:

- A.- La evaluación del Plan General de Ordenación Urbana de Erretería desde la perspectiva de género requiere disponer de información, datos y estadísticas que estén debidamente segregados, coordinados y permanentemente actualizados.

Frente a ello, la información existente, obtenida y analizada:

- \* Tiene su origen en distintas fuentes que, en ocasiones, utilizan distintos tipos de parámetros y premisas que dificultan su lectura y consideración conjunta, coordinada y coherente.
- \* En ocasiones no está segregada por materias, sexo, etc. con el grado de detalle y diferenciación adecuados.



- \* En ocasiones incide en distintos ámbitos territoriales y períodos temporales que, asimismo, dificultan la realización de un análisis global coherente.
  - \* Como simples ejemplos de cuestiones necesitadas de una mayor atención, complementada con las correspondientes mejoras, cabría mencionar las siguientes:
    - La movilidad y, dentro de ella: los distintos tipos de movilidad utilizados por las personas; los motivos de los desplazamientos; etc.
    - La corresponsabilidad, los trabajos domésticos y de cuidados (no remunerados) y el número de horas dedicadas a ellos, etc.
- Y todo eso, con la debida segregación de los datos por sexo y/o por colectivos, complementada con su adecuación a la realidad de Erretería.

Esa realidad justifica poner el acento en la necesidad de contar con información rigurosa, permanentemente actualizada, debidamente segregada y globalmente coordinada y, para ello, de determinar y activar las medidas que eso requiere.

- B.- Las mujeres y los hombres son, aproximadamente, el 51,46% y el 48,64% de la población de Erretería, respectivamente.
- C.- Las mujeres siguen realizando, mayoritariamente, las tareas domésticas y de cuidado.

En concreto, (tomando como referencia los datos de la CAPV), el número de horas diarias dedicadas a actividades domésticas y de cuidado (tareas de hogar + cuidado de hijos/as + cuidado de personas dependientes) por los hombres en el año 2024 fue equivalente al 67,78% de las dedicadas por las mujeres. Las diferencias se acentúan, en concreto, en lo referente al cuidado de hijos/as (el citado porcentaje se reduce hasta el 55,32%).

Eso hace que las mujeres sean las principales usuarias de los servicios, equipamientos y demás dotaciones urbanas vinculadas a las citadas actividades domésticas y, más en concreto, a las siguientes: las compras domésticas (comercio); cuidado de hijos / hijas (actividades escolares, deportivas, culturales, recreativas, de ocio, sanitarias...); cuidado de personas dependientes (residencias de mayores; actividades recreativas y de ocio, sanitarias...).

Y también que sean las principales usuarias de las edificaciones residenciales y las viviendas en cuanto que espacios de singular relevancia y protagonismo en la realización de las citadas tareas domésticas y de cuidado.

- D.- Las mujeres se desplazan, preferentemente, mediante modos de transporte no motorizado y transporte público. Así, tomando como referencia los datos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), cabe indicar:
- \* La mayor parte de los desplazamientos de las mujeres (68,8 % en la CAPV) se realizan mediante modos de transporte no motorizados y transporte público. En el caso de los hombres, ese porcentaje asciende al 53,22 %,



- \* El 28,5 % de los desplazamientos de las mujeres y el 44,30 % de los de los hombres se realizan mediante transporte motorizado privado (automóvil individual o moto).
- \* Las previsiones contenidas en los documentos mencionados en el apartado 2 corroboran ese tipo de conclusiones.

E.- Tomando como referencia, asimismo, los datos de la CAPV, un porcentaje importante de los desplazamientos de las mujeres está vinculado a la realización de tareas domésticas o trabajos reproductivos (27 %) y trabajos productivos (26%).

A su vez, en el caso de los hombres, ese tipo de desplazamientos ascienden, respectivamente, al 15,4 % y 34,6 %.

F.- La renta económica personal de las mujeres es inferior a la de los hombres.

En concreto, en el año 2022, la renta media disponible de las mujeres era equivalente al 66,93 % de la renta de los hombres.

G.- La inseguridad o la percepción de inseguridad y los efectos derivados de ella afectan a las mujeres en mucha mayor medida que a los hombres. Los documentos mencionados en el apartado 2 corroboran ese tipo de conclusiones.

H.- Esos documentos del apartado 2 ponen el foco, además y entre otras, en las siguientes cuestiones:

a) Cuestiones que forman parte del campo de intervención y decisión del PGOU:

- \* La relevancia de disponer de un espacio público protagonista, activo, dinámico, seguro, inclusivo, accesible y de calidad.
- \* La incentivación de un modelo de desarrollo urbano que cuente con la presencia de servicios de proximidad y/o de barrio: comercio, equipamientos, plazas y espacios libres, paseos peatonales...
- \* La implantación y disposición de esos servicios de proximidad de manera que sean accesibles, fundamentalmente, a pie y/o mediante transporte público.
- \* La determinación de un régimen de uso que incentive la utilización de plantas bajas, etc. vacías y/o infrautilizadas, incluido su destino a vivienda (si bien como medida secundaria).
- \* La determinación de medidas de intervención que impliquen: la incentivación de distintas modalidades de viviendas, incluidas las colaborativas; la existencia de balcones en todas las viviendas, sin que computen como edificabilidad; eliminar la prohibición de cerrar lo tendedores; disponer de portales accesibles, visibles y seguros; etc.



- b) Cuestiones que exceden del campo de intervención y decisión del PGOU y que han de ser objeto de atención y tratamiento en los correspondientes planes y proyectos, algunos de ellos a promover en desarrollo del Plan General:
- \* Elaborar una propuesta para mejorar la presencia de las mujeres en el callejero.
  - \* Determinar propuestas y medidas concretas para que Erretería y sus distintas partes sean seguras y habitables para todas las personas.
  - \* Implantar en el espacio público mobiliario, servicios e instalaciones (WCs públicos...) necesarios para la realización de las tareas de cuidado en las debidas y adecuadas condiciones.
  - \* Dotar al espacio público de las debidas y adecuadas condiciones de iluminación.
  - \* Incentivación, implantación y mantenimiento de transporte público diversificado en su trazado y dotado de la frecuencia adecuada.
- c) La relevancia de prestar atención a las distintas cuestiones mencionadas en dichos documentos de manera continuada y permanente, sin caer en el error de considerar que ya se ha cumplido con el hecho de atenderlas una vez.

A modo de ejemplo cabe indicar que los distintos puntos o entornos inseguros de Erretería mencionados en el *Diagnóstico participativo de puntos oscuros de Oarsoaldea (2016)* han sido objeto de numerosas actuaciones de mejora desde ese año. Pero no por eso debe darse por cumplida o aprobada esa asignatura. Frente a ello, el objetivo de contar con un municipio y un espacio público seguro requiere una continuada y permanente atención, complementada con la determinación de las medidas adecuadas para ello. Y esa atención ha de extenderse tanto a los puntos o entornos inseguros mencionados en el citado *Diagnóstico* (aún cuando en el pasado hayan sido objeto de actuaciones de mejora) como a otros distintos de los anteriores.

#### **IV.- ERRETERIA. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL Y PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONANTES.**

##### **1.- Situación actual. Régimen urbanístico vigente. Las propuestas del nuevo PGOU.**

El régimen urbanístico general vigente en el municipio y el propuesto en este momento son los determinados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente y en el nuevo (en elaboración) del que forma parte este documento, respectivamente. Para su conocimiento nos remitimos a lo indicado en esos dos planes. En todo caso, se destacan y recuerdan a continuación algunas de sus previsiones más relevantes, complementadas con otras referentes a la situación actual de Erretería.



Una. Erreteria está ubicado en el valle del río Oiartzun, en su desembocadura en la bahía de Pasaia. Hacia el Sur se extiende hasta el embalse de Añarbe. Colinda con los municipios de Oiartzun, Lezo, Pasaia, San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Arano y Goizueta, estos dos últimos en Navarra. Cuenta con una superficie total aproximada de 32 km<sup>2</sup>.

Dos. La situación material actual del municipio, incluida la referente a la ubicación, extensión, etc. de sus medios urbano y rural, es la expuesta en la imagen adjunta (ortofoto de 2022).

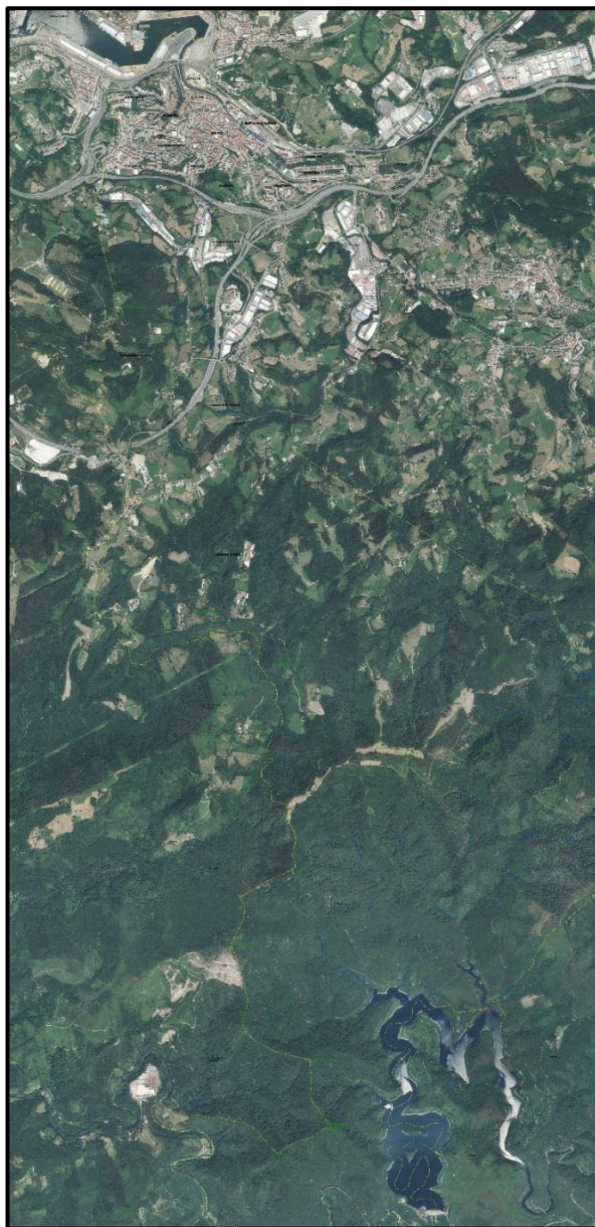
Esa situación se caracteriza, entre otros extremos, por la existencia de un medio urbano que responde, entre otros, a los dos factores siguientes.

Por un lado, la parte principal y tradicional de ese medio, de carácter fundamentalmente residencial, está ubicada al Norte de la carretera GI-20.

Por otro, el resto de ese medio, destinado fundamentalmente a actividades económicas-industriales, está ubicado al Sur de esa carretera. Con carácter general y sin perjuicio de salvedades, dichas actividades son incompatibles con la trama urbana residencial y/o su implantación en esta no es aconsejable. En esa parte del medio urbano hay, asimismo, núcleos o desarrollos residenciales dispersos.

Tres. El aún vigente PGOU fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 3-02-2004. A su vez, su texto refundido fue aprobado por esa misma entidad el 27-07-2004.

El nuevo PGOU viene a revisar el anterior, al que sustituirá tras su aprobación definitiva y entrada en vigor.



(Imagen 1 adjunta. Situación actual. Ortofoto 2022).





Cuatro. Las imágenes siguientes reflejan las propuestas de esos dos planes relacionadas con la clasificación urbanística de los terrenos del municipio y la zonificación / calificación global (estas últimas de manera parcial).

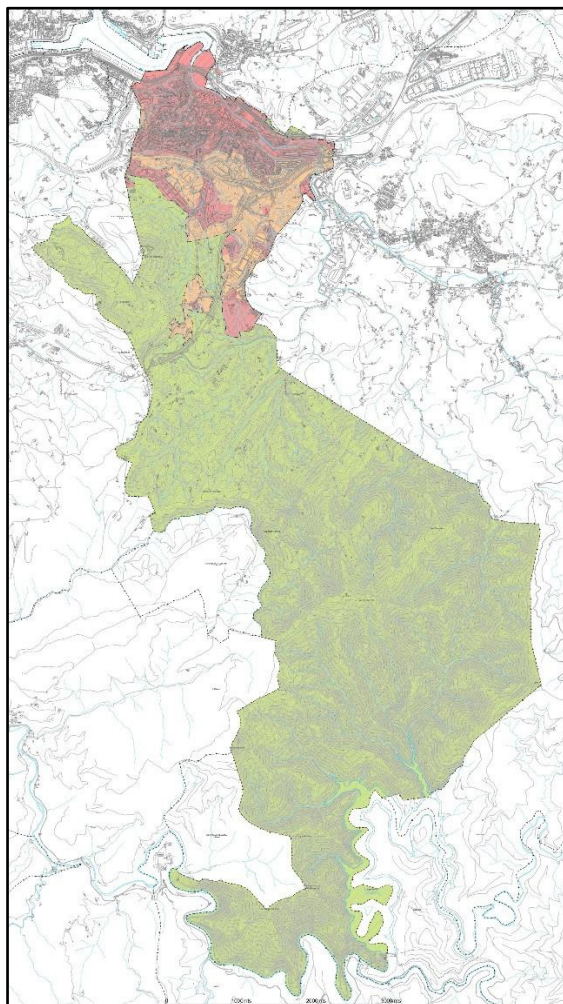


Imagen 2. Clasificación urbanística. TM. PGOU-2004.

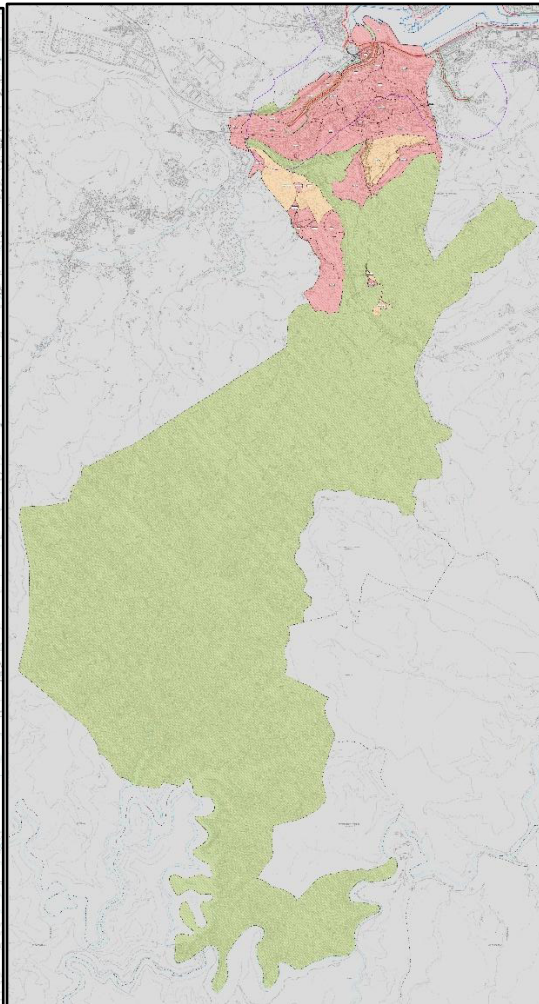


Imagen 3. Clasificación urbanística. TM. Nuevo PGOU





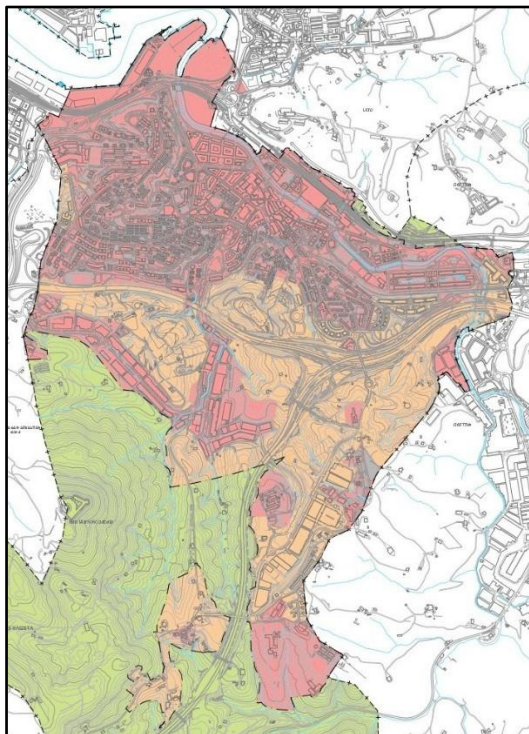


Imagen 3. Clasificación urbanística (parcial). PGOU-2004.

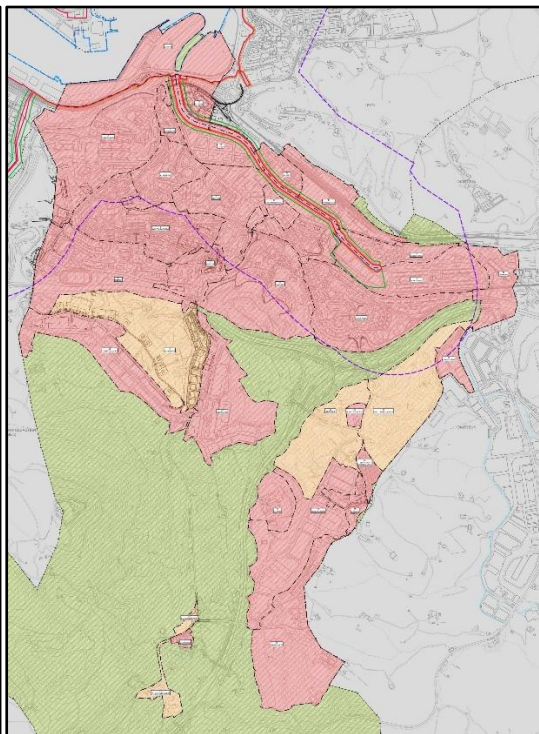


Imagen 4. Clasificación urbanística (parcial). Nuevo PGOU

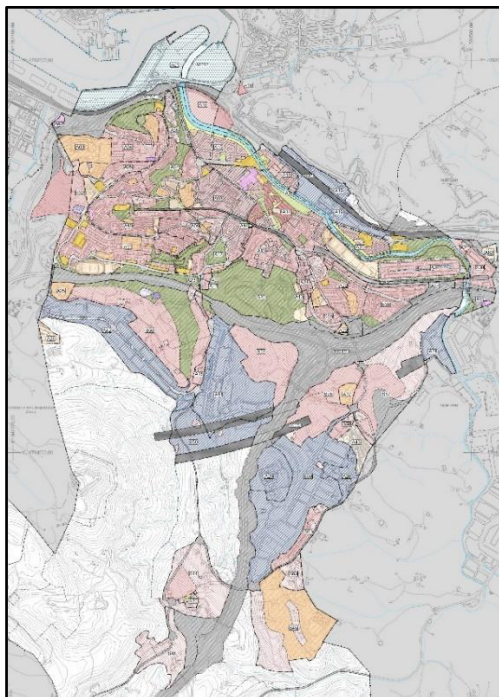


Imagen 5. PGOU-2004. Zonificación global (parcial).

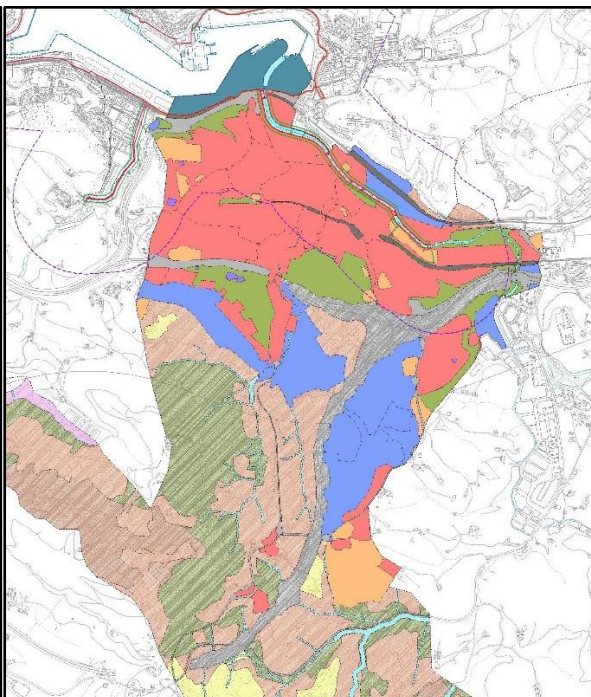


Imagen 6. Nuevo PGOU-AI. Zonificación global (parcial).



Cinco. En el siguiente cuadro se reflejan las previsiones de los dos planes generales referentes a la clasificación urbanística de los terrenos de Erreteria.

**CUADRO 14.  
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y PROPUESTA DE LOS  
TERRENOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ERRETERIA.**

CLASE DE SUELO	PGOU-2004		NUEVO PGOU	
	Superficie -m <sup>2</sup> (s)-	%	Superficie -m <sup>2</sup> (s)-	%
Suelo urbano	2.881.674	9,00	3.559.389	11,11
Suelo urbanizable	2.027.189	6,33	676.141	2,11
Suelo no urbanizable	27.122.663	84,67	27.803.974	86,78
<b>TOTAL</b>	<b>32.031.526</b>	<b>100,00</b>	<b>32.039.504</b>	<b>100,00</b>

Seis. Además, también merecen ser destacadas las previsiones del nuevo PGOU referentes a la delimitación de ámbitos urbanísticos y áreas recreativas (para la adecuada y justificada exposición de las propuestas del Plan), así como a los corazones de barrio (a modo de centros urbanos de los distintos barrios o partes del medio urbano del municipio, complementados con las redes de espacios libres y equipamientos, medios mecánicos de accesibilidad, etc.).

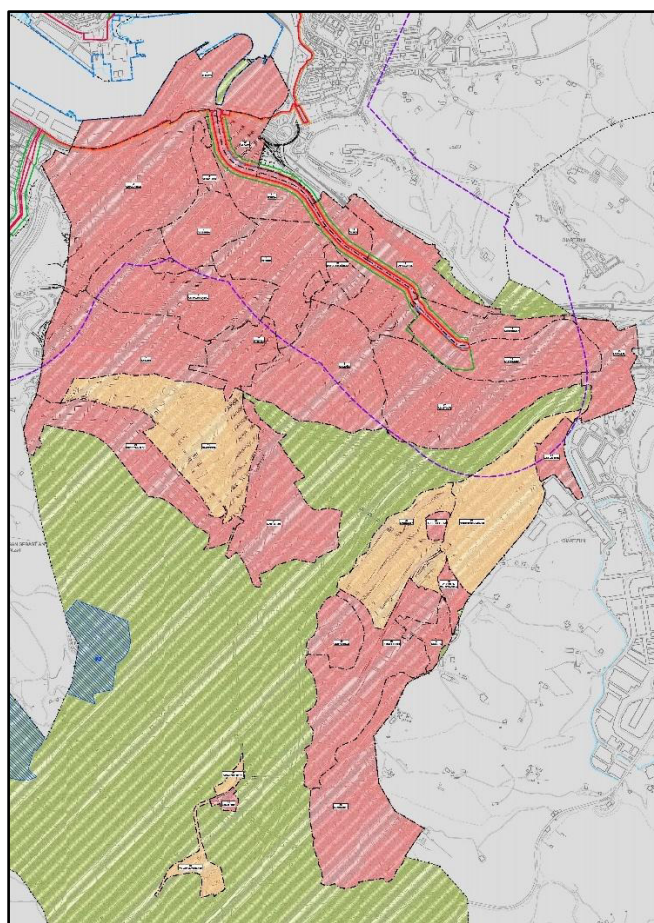


Imagen 7. Nuevo PGOU. Delimitación de ámbitos urbanísticos en el medio urbano.





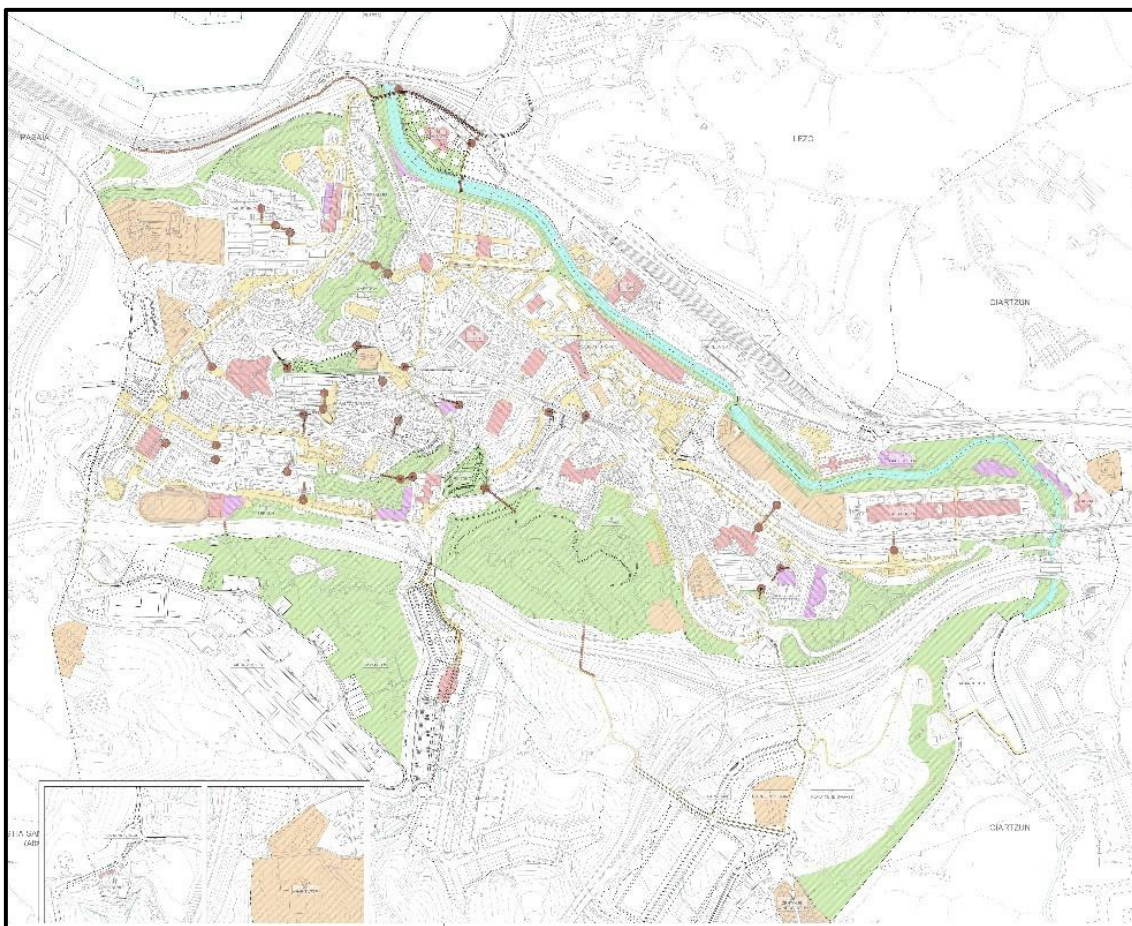


Imagen 8. Nuevo PGOU. Corazones de barrio y otras previsiones.



La relación de los ámbitos urbanísticos reflejados en la imagen 7 es la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 15.  
RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS DEL NUEVO PGOU.**

<b>ÁMBITOS URBANÍSTICOS</b>		
<b>Nº</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie -m²(s)-</b>
1	Puerto	189.047
2	Capuchinos	322.564
3	Versalles.	27.035
4	Alaberga.	101.011
5	Galtzaraborda.	217.613
6	Beraun.	239.696
7	Pontika	76.518
8	Gaztaño	243.043
9	Centro	256.276
10	Casco Histórico.	33.294
11	Iztietia	87.063
12	Altzate	52.728
13	Olibet	39.044
14	Papresa, S.A.	107.047
15	Gabierrota.	64.765
16	La Fanderia.	159.269
17	Agustinas	242.009
18	Larzabal	85.642
19	Gamongoa	270.813
20	Txirrita / Maleo	177.480
21	Masti / Loidi	196.065
22	Larretxipi	160.690
23	Larretxipi Goia.	11.169
24	Perutxena / Sagasti.	206.762
25	Aranguren	36.293
26	Zentolen Kanposantua	20.394
27	Egiburu	32.873
28	Egiburu Berri.	226.071
29	Egiluze	59.565
30	Añabitarte	247.495
31	Zamalbide	8.320
32	Zamalbide Berri.	9.232
33	Tolare-Intzinarte	28.644
<b>Total</b>		<b>4.235.530</b>
<b>ÁREAS RECREATIVAS</b>		
1	Listorreta	96.943
2	San Marcos	89.982
3	Zuñalorreta	67.901
4	Txoritokieta	240.871
<b>Total</b>		<b>495.697</b>



Siete. Otras propuestas del nuevo PGOU son las siguientes:

- \* Las nuevas viviendas previstas son las mencionadas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 16.**  
**PROPUESTA DE NUEVAS VIVIENDAS EN EL NUEVO PGOU.**

ÁMBITO	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA PROMOCIÓN LIBRE	TOTAL
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
<b>TOTAL N° Viviendas</b>	<b>1.143</b>	<b>648</b>	<b>1.791</b>
<b>TOTAL (%)</b>	<b>63,8</b>	<b>36,2</b>	<b>100</b>

- \* En lo referente a los desarrollos de actividades económicas, las previsiones de consolidación, regeneración e impulso de las preexistentes, se complementan con las del nuevo desarrollo del ámbito Larretxipi. Este ya está previsto en el vigente PGOU-2024, si bien su delimitación se reajusta en atención a los cambios que se han producido en los últimos años y/o se proyectan a futuro (ejecución de la AP-8; cambios en el trazado de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco; etc.) y al desarrollo urbano colindante. La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es de 55.670 m<sup>2</sup>(t). Su disociación respecto de la trama urbana residencial está justificada por su destino a actividades industriales incompatibles con dicha trama y que vayan a complementar las existentes en el ámbito Egiburuberri. En todo caso, cuenta con factores positivos vinculados a su colindancia con el área urbana residencial y sus buenas condiciones de accesibilidad, incluso no motorizada.
- \* La superficie de los espacios libres generales ordenados en el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) es de 509.011 m<sup>2</sup>.



## **2.- Características y condicionantes resultantes de la situación actual y del regimen urbanístico vigente y propuesto.**

La lectura global y coordinada de las distintas cuestiones mencionadas hasta el momento da pie a indicar que las tareas de elaboración del nuevo Plan General y de determinación de sus propuestas están afectadas, entre otros, por los distintos tipos de condicionantes siguientes.

Uno. El diagnóstico general expuesto en el epígrafe III del que, a su vez, cabe destacar las conclusiones indicadas en su apartado 3.

Dos. El medio urbano actual de Erreteria está afectado, entre otros, por los factores siguientes:

- \* Está situado tanto al Norte como al Sur de la carretera foral GI-20, si bien la parte situada al Norte tiene mayor protagonismo (histórico, urbanístico, cuantitativo, cualitativo, etc.) que la situada al Sur. Esa carretera es, por lo tanto, una barrera que separa esas dos partes, si bien entre ellas hay conexiones tanto por debajo como por encima de la carretera.
- \* La parte situada al Norte está destinada, de manera predominante, a usos residenciales. En ella se ubica, asimismo, la mayor parte de las dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres, etc.) del municipio.
- \* La parte situada al Sur está destinada predominantemente a usos de actividades económicas, concretamente industriales. En atención a sus características y condicionantes y a las afecciones derivadas de ellas (ruido, olores, tráfico...), esas actividades son incompatibles en / con la trama urbana residencial, sin perjuicio de salvedades puntuales.
- \* Hay, además y también en la parte Sur, desarrollos residenciales (Zamalbide; calles Azañeta, Sagardiburu y Aldaiburu; etc.) y equipamientos (ikastolas Oiartzotz y Orereta; Tknika; cementerio, etc.) dispersos.

Tres. El planeamiento urbanístico vigente (PGOU-2004), además de consolidar y completar los desarrollos urbanísticos situados al Norte de la referida carretera, prevé importantes desarrollos en la parte Sur tanto residenciales (Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Palacio Zarra/Larretxipi, Sagardiburu, Azañeta, Zamalbide berri, Tolare Berri, etc.) como de actividades económicas (Egiburuberri, Urkiola, etc.). Están, en este momento, en diverso grado de desarrollo y ejecución. Así, algunos de ellos ya están ejecutados, otros en proceso de ejecución material y/o de elaboración y tramitación de documentos urbanísticos y otros no han sido objeto de actuación alguna.

Cuatro. El nuevo PGOU y sus propuestas se elaboran y determinan en el contexto condicionado por los factores anteriores y, en estrecha relación con ellos, responden, entre otros, a los objetivos y criterios de intervención siguientes:



- \* El reconocimiento de que la trama urbana se extiende tanto al Norte como al Sur de carretera foral GI-20, complementado con la necesidad de articular de manera adecuada la conexión entre esas dos partes y, en lo posible, de configurar con el conjunto una malla urbana continua, dotada de la calidad adecuada.
- \* Dar al medio urbano la dimensión y extensión adecuadas y/o justificadas por el objetivo de dar respuesta a las demandas urbanas actuales y futuras. En consonancia con ese objetivo, el medio urbano resultante de las propuestas del nuevo PGOU se extiende al 13,21% del término municipal (inferior al 15,33% objeto de ese destino en el PGOU-2004).
- \* Consolidar y/o colmar los desarrollos urbanísticos situados al Norte de la citada carretera, incentivando, en ese contexto, las correspondientes y justificadas actuaciones de regeneración urbana.
- \* Ordenar el medio urbano situado al Sur de la referida carretera foral de manera globamente coherente, dotándole, en lo posible, de la debida continuidad y articulación, al tiempo que generando tramas urbanas complejas y/o completando las actuales en ese sentido.

Como resultado, se reduce la superficie del medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) resultante del PGOU-2004 y se refuerza su continuidad.

## **V.- PREMISAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS VINCULADOS A LA INSERCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

### **1.- Introducción.**

La inserción de la perspectiva de género en el nuevo PGOU de Erreterria, así como la evaluación de sus propuestas desde ese punto de vista responde a la consideración conjunta, entre otros, de los siguientes factores:

- A.- Las premisas expuestas en el siguiente apartado 2.
- B.- Los criterios contenidos en la Guía para la Evaluación de Impacto de Género de los Planes Generales de Ordenación Urbana (Emakunde 2024), mencionados en el apartado 3, adaptados a las premisas antes mencionadas y a los criterios expuestos en los restantes apartados de este epígrafe.
- C.- Los objetivos y criterios de intervención expuestos en los apartados 4 y 5.

En ese contexto, la evaluación objeto de este documento no incide en cuestiones ajenas con el cometido y el campo de intervención del PGOU, incluidas las siguientes. Por un lado, las mencionadas en el epígrafe III (apartado "3.H.b") y otras asimilables a ellas. Por otro, las indicadas en la *Guía para la Evaluación del Impacto de Género de los PGOU*s y que exceden del campo de intervención de estos (mencionadas en los apartados "3.B.d", "3.F.a", etc. del



epígrafe V). Por último, en todas las cuestiones objeto de este documento, la evaluación se realiza en los términos y con el alcance acordes con la escala de intervención del PGOU. Debido a ello, la evaluación de cuestiones de otra u otras escalas (algunas de ellas mencionadas en la citada *Guía*) se remite al contexto de la elaboración, tramitación y aprobación de planes urbanísticos pormenorizados (planes especiales y parciales) y proyectos de obras de urbanización a promover en desarrollo del nuevo PGOU y/o de dichos planes pormenorizados.

## **2.- Premisas de elaboración del PGOU-Erreterria y de evaluación de sus propuestas desde la perspectiva de género.**

A.- El reconocimiento de que la ciudad y sus espacios, incluida su ordenación urbanística, no son neutrales.

Las personas viven, gozan, sufren, etc. la ciudad y sus espacios de manera distinta en atención a su género, sexo, edad, origen, cultura, condicionantes sociales, económicos y funcionales, etc.

De ahí la necesidad, desde el PGOU, de promover una ciudad apta para toda esa diversidad de personas, con igualdad de oportunidades para todas ellas y capaz de dar respuesta a sus diversificadas demandas.

B.- La asunción y el tratamiento de los conceptos público / privado en toda su complejidad, que justifica:

- a) Diferenciar los espacios públicos y privados resultantes de la ordenación urbanística (física) y su tratamiento de conformidad con los objetivos y condicionantes propios y diversificados de cada uno de ellos.
- b) Superar progresivamente la dicotomía público/privado existente en el contexto socio-económico-cultural que, de manera interesada, conduce a: diferenciar las tareas remuneradas (al tiempo que visibles y valoradas) y no remuneradas (no visibles y no valoradas); vincular las tareas remuneradas al ámbito público y las no remuneradas al privado; asociar y/o justificar la asignación de las tareas no remuneradas y privadas a las mujeres y de las tareas remuneradas y públicas a los hombres; etc.

C.- El reconocimiento de la existencia y relevancia de las tareas reproductivas y de cuidados, además de las tareas productivas, en un contexto que implica, entre otros extremos:

- a) La progresiva superación de la dicotomía existente entre producción y reproducción y las tareas vinculadas a cada uno de esos campos.
- b) La adecuación de la ordenación del medio urbano a premisas que faciliten la realización de las tareas reproductivas y de cuidados en las debidas condiciones de calidad y que, para ello:



- \* Incentiven de manera real y eficaz la autonomía de las personas, con la consiguiente creación de espacios seguros, accesibles...
- \* Ordenen espacios urbanos con servicios (equipamientos, comercio, otros servicios) de proximidad (en el espacio y/o en el tiempo), debidamente comunicados mediante modos de movilidad peatonal, transporte público...
- \* Ordenen espacios urbanos multifuncionales (con mezcla de distintos tipos de usos compatibles entre sí), al tiempo que activos y dinámicos.

D.- El reconocimiento de que la determinación de la ordenación urbanística de la ciudad y de sus medios urbano y natural y de su ejecución es el resultado de un proceso o cascada de planes, proyectos y decisiones, afectado, entre otros, por los condicionantes siguientes:

a) La existencia de un complejo conjunto de distintos tipos de planes y proyectos mediante los que se van determinando y adoptando propuestas y decisiones de características, escalas y afecciones diferenciados. Expuesto de manera sintetizada, dicho sistema incluye:

- \* Modalidades de planes, proyectos y otros instrumentos urbanísticos:
  - Planes urbanísticos:  
Su cometido básico es determinar la ordenación urbanística de un municipio o de sus distintas partes. Algunos de ellos son los siguientes:
    - . Plan General de Ordenación Urbana.
    - . Plan Parcial.
    - . Plan Especial.
  - Proyectos de ejecución urbanística:  
Su cometido básico es determinar las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación urbanística recogidas en los planes anteriores. Algunos de ellos son los siguientes:
    - . Proyecto de urbanización.
    - . Proyecto de reparcelación.
  - Otros instrumentos urbanísticos:  
Su cometido básico es complementar las propuestas de los planes urbanísticos. Algunos de ellos son los siguientes:
    - . Catálogo.
    - . Estudios de Detalle.
    - . Ordenanzas de urbanización y edificación.
- \* Las escalas de la ordenación urbanística y su ejecución:
  - Las escalas de la ordenación urbanística:
    - . Ordenación estructural.  
Su cometido básico es determinar las condiciones básicas / principales / estructurales de la ordenación urbanística del municipio. Su determinación es la tarea principal (aunque no única) del Plan General de Ordenación Urbana.



- . Ordenación pormenorizada.  
Su cometido básico es determinar la ordenación detallada o precisa del medio urbano de término municipal y de sus distintas partes, en desarrollo de la ordenación estructural.
  - La escala de la ejecución urbanística:  
Su cometido es determinar las previsiones de ejecución de las propuestas de ordenación urbanística en toda su complejidad (material, jurídica, económica...) mediante la elaboración y aprobación de los proyectos necesarios para ello (proyectos de urbanización, de reparcelación, de edificación...).
- b) A los anteriores cabe añadir otro tipo de planes, proyectos y decisiones no urbanísticos, de origen y características muy diversos (ferroviarios, viarios, hidráulicos, turísticos, comerciales, económicos, ambientales...), que condicionan de manera relevante la ordenación urbanística.
- c) Esa diversidad y complejidad de planes, proyectos, escalas de ordenación y ejecución y decisiones ha de ser objeto de la debida consideración en el contexto de la evaluación del planeamiento urbanístico desde de la perspectiva de género. Y eso tiene, cuando menos, los distintos tipos de afecciones siguientes.

En primer lugar, la evaluación de los citados planes y proyectos urbanísticos ha de entenderse vinculada a la escala de intervención y decisión propia de cada uno de ellos, sin que planes y proyectos de una determinada escala incidan planes y proyectos de otra escala. Asimismo, dicha evaluación ha de ceñirse a las cuestiones urbanísticas propias de esos planes y proyectos, sin que pueda ni deba extenderse a otras ajenas a ellos y/o de carácter no urbanístico.

En segundo lugar, la evaluación objeto de este documento ha de entenderse vinculada a la escala de intervención y decisión propia del PGOU y, por lo tanto, a las propuestas de ordenación urbanística propias de él.

En tercer lugar, los planes urbanísticos pormenorizados (planes especiales, parciales...) a promover en desarrollo de este PGOU han de ser objeto de su propia y autónoma evaluación desde la perspectiva de género, acorde con su escala de intervención y decisión.

En cuarto lugar, otros proyectos (de urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este PGOU y de los citados planes urbanísticos pormenorizados también han de ser objeto de la citada evaluación, en los supuestos y términos en los que el Ayuntamiento estime adecuado.

En ese contexto se ha de tener en cuenta que la atención de esta evaluación está centrada en el PGOU-Erretería y en sus propuestas. Debido a ello, dicha evaluación incide, de manera singular, en las propuestas de ordenación estructural propias del PGOU, sin perjuicio de su extensión a otras cuestiones y de la determinación de





posibles criterios o directrices de intervención a tener en cuenta en planes y proyectos a promover en desarrollo del PGOU. La evaluación no se extiende a propuestas propias de esos otros planes y proyectos, incluidos proyectos de urbanización.

### **3.- Guía para la Evaluación de Impacto de Género de los Planes Generales de Ordenación Urbana. Emakunde 2024.**

Algunas de las cuestiones planteadas en esa Guía son las siguientes:

#### **A.- Relacionadas con la gestión y la transversalidad.**

- a) Existencia de procesos participativos que integren la perspectiva de género.
- b) Integración de la perspectiva de género (existencia de diagnósticos y datos desagregados por sexo, conocimiento de las necesidades diferenciadas de mujeres y hombres en el espacio público, formación en igualdad, uso no sexista del lenguaje y de las imágenes, etc.).

#### **B.- Relacionadas con el diseño del espacio urbano.**

- a) Compacidad y mezcla de usos:
  - \* Evitar existencia de espacios monofuncionales.
  - \* Evitar crecimientos dispersos, ciudades con barrios discontinuos, alejados del núcleo poblacional y que creen zonas intermedias sin urbanizar y desérticas de paso obligado.
  - \* Evitar espacios abandonados o en desuso, para que no se conviertan en lugares inseguros.
  - \* Evitar concentrar todos los espacios comerciales y de ocio en el centro. Dotar de usos comerciales a plantas bajas y favorecer el comercio de proximidad.
  - \* Prever la existencia de comercio y dotaciones locales en el medio rural.
- b) Ordenación de espacios de estancia en la ciudad y pluralidad del espacio público:
  - \* Existencia de espacios de estancia en el municipio.
  - \* Diseño de parques y zonas verdes adecuados vinculados físicamente a la red de itinerarios y espacio público.
  - \* Formar pequeñas zonas o partes de la ciudad, heterogéneas con combinación de usos, fomentando la mezcla de usos intensivos, y que puedan favorecer iniciativas de cuidado colectivo o comunitario.
  - \* Existencia de zonas de encuentro suficientes, incluyendo espacios que prevean su uso en todas las épocas del año (cubiertas de la intemperie y protegidas del sol y del viento).
- c) Utilización e implantación de elementos de señalización adecuados (fuentes, monumentos e hitos urbanos), claros y legibles y dirigidos al peatón, complementados con mapas de accesibilidad y una señalética no sexista en la iconografía.



## d) Mobiliario urbano y lugares de estancia:

- \* Existencia de zonas de sombra y descanso. Los árboles deben ser adecuados al entorno y no obstaculizar la visibilidad en el entorno circundante.
- \* Existencia de servicios sanitarios públicos, así como también de zonas donde llevar a cabo las tareas reproductivas, como, por ejemplo, dar de comer, cambiar los pañales, etc.
- \* Existencia de suficientes bancos o zonas donde descansar, adecuados a las necesidades de distintas personas y situaciones (mayores, con lactantes o carritos, con sillas de ruedas).
- \* Existencia de fuentes suficientes y papeleras.
- \* Mobiliario de basuras y reciclado accesible, de fácil uso, estéticamente amigable y no suponer un obstáculo visual.

## C.- Relacionadas con las infraestructuras y los equipamientos.

Analizar la existencia y/o las necesidades de ordenación de los siguientes tipos de equipamientos (desde la diversidad y/o localización, accesibilidad, etc.):

- a) Educativos y para menores: escuelas infantiles, colegios, institutos y centros de formación profesional, ludotecas...
- b) Sanitarias y sociales: centros de salud, hospitales, centros sociales de base y centros de atención a personas en situación de desempleo, etc.
- c) Para mujeres y asociaciones de mujeres: casa de las mujeres, escuelas de empoderamiento, centros de información, atención y asesoramiento y recursos contra la violencia machista, etc.
- d) Para mayores y personas dependientes: aulas matinales, comedores, centros de día o de noche para personas mayores o dependientes, residencias y centros para personas jubiladas, etc.
- e) Para jóvenes: gaztegunes, gaztetxes, gaztetxokos, locales, espacios de relación, bibliotecas...
- f) Deportivos y culturales: necesidad de tener en cuenta los distintos gustos y usos de hombres y mujeres, para lo cual es conveniente promover, entre otros, espacios multiusos, piscinas, gimnasios públicos y privados, y locales para actividades, etc.

## D.- Relacionadas con la movilidad.

## a) Movilidad a pie:

- \* Existencia de recorridos peatonales alternativos en las vías principales rodadas, para que las personas peatones puedan disponer de un itinerario continuo más accesible. El conjunto de estos recorridos peatonales ha de crear una red.



- \* Disponibilidad de zonas de descanso, de juego y vías para transportes alternativos sin motor, así como elementos que atenúen el impacto visual y acústico (por ejemplo, arbolado, jardineras o zonas verdes).
  - \* Creación de aceras de un ancho que permita el cruce de dos coches o sillas de ruedas.
- b) Movilidad ciclista:
- \* Existencia de espacios destinados a la movilidad ciclista que conecten los principales equipamientos públicos de la localidad con los distintos barrios.
  - \* Continuidad de los espacios destinados a la movilidad ciclista.
- c) Movilidad en transporte público:
- \* Los accesos, recorridos y transbordos del transporte público deben tener una buena visibilidad, la persona que accede debe de poder tener una visión global y clara del espacio que pisará, al mismo tiempo, que debe poder ser vista por quienes lo ocupan.
  - \* Localizar puntos de llamada de emergencia.
  - \* Garantizar la seguridad en los transbordos: iluminación, elección adecuada del lugar, zonas vigiladas...
  - \* Las paradas y accesos deben proteger de las inclemencias del tiempo y disponer de bancos o lugares de espera.
  - \* Garantizar la buena iluminación de las paradas del transporte público. La persona que está esperando debe tener una visión clara de la calle y viceversa.
  - \* Existencia de transporte público interconectado, que conecte los diversos barrios de la ciudad y a diferente escala, siguiendo un esquema policéntrico.
  - \* Existencia de paradas para toda la población y que su acceso no suponga largos desplazamientos a pie que superen los 10 minutos andando.
  - \* Hacer un mapa de transporte público de la movilidad nocturna.

E.- Relacionadas con la seguridad percibida.

Ese objetivo de seguridad está estrechamente relacionado con la premisa de intervención consistente en *ver y ser vista (iluminación, campo visual...)*, vinculada, entre otros, a los siguientes criterios de intervención:

- a) Evitar la disposición de cruces de calles que dificulten la visibilidad y promover la mejora del campo visual.
- b) Existencia de varios focos de actividad distribuidos por toda la ciudad.
- c) Identificación de los puntos percibidos como inseguros en la documentación del PGOU.
- d) Evitar desplazamientos previsibles como puentes, escaleras, túneles o ascensores. Si son inevitables, deben tener vigilancia y un campo de visión amplio (uso de espejos, materiales transparentes, iluminación).



- e) Evitar los espacios públicos con iluminación insuficiente. Dotar los pasajes y las áreas de paso con la suficiente iluminación nocturna, con luces compatibles con los árboles y otra vegetación.
- f) Los grandes espacios de aparcamiento deben tener suficiente iluminación y vigilancia.
- g) Habilitación de portales acristalados que permitan ver el interior y que den a la calle principal.
- h) No ordenar / prever áreas aporricadas que generen baja visibilidad.
- i) No ordenar / prever espacios intermedios entre el portal y el espacio público que impidan ver con claridad el recorrido.

F.- Relacionadas con la vivienda.

- a) Habilitación de espacios comunes en el edificio residencial de conformidad, entre otros, con los siguientes criterios:
  - \* Tener en cuenta la diversidad de tipologías de familias, posibilitando viviendas flexibles y versátiles.
  - \* Prever la posibilidad de compatibilizar el uso de vivienda con usos productivos.
  - \* Previsión de portales amplios, acristalados y con buena visibilidad.
  - \* Creación de espacios comunes que puedan facilitar las relaciones del vecindario.
  - \* Implantación de escaleras amplias y con buena iluminación que eviten zonas peligrosas sin visibilidad.
  - \* Previsión de espacios para almacenaje en zonas comunes del edificio, como los trasteros para dejar bicicletas y cochecitos de bebés, fácilmente accesibles.
  - \* Implantación de espacios comunes con control visual exterior (azoteas, zonas de encuentro en cada planta, portales...).
  - \* Previsión de espacios comunes para el tendido de ropa, cuando esta cuestión no pueda ser resuelta en las propias viviendas. Se prestará especial atención a la localización de estos espacios en relación con su accesibilidad, condiciones de seguridad y control visual.
- b) Diseño de vivienda:
  - \* Diseñar las viviendas en atención al trabajo reproductivo (cuidados, ciclo de la ropa, ciclo de la comida...) y contemplar la posibilidad de usos productivos en el seno de la vivienda.
  - \* Contemplar la importancia de las terrazas, como espacios de acceso al exterior y de posible establecimiento de relaciones colectivas con el vecindario.
- c) Diseño de estancias y distribución de la vivienda.
  - \* Diseño de suficientes espacios de almacenaje, previstos de manera que no condicionen distintas distribuciones y amueblamientos.
  - \* Diseño de cocinas amplias y que visibilicen las tareas de cuidado.



- \* Habitaciones de tamaños similares y sin usos preconcebidos.
- \* Baños con acceso colectivo (no en suite), suficientemente amplios para facilitar las tareas de cuidado de personas dependientes (menores, mayores, diversidad funcional).

**4.- Objetivos de intervención desde la perspectiva de género vinculados al diagnóstico y a los condicionantes expuestos en los epígrafes III y IV, así como en los apartados anteriores de este epígrafe.**

Las consideraciones expuestas en los epígrafes III y IV y en los apartados anteriores de este justifican la determinación, desde la perspectiva de género, de los objetivos de intervención que se exponen a continuación, considerados a partir de las particularidades y los condicionantes de Erreterria:

**A.- Mezcla de usos.**

La realización, en condiciones razonables y equilibradas, de la cadena de tareas relacionadas con los trabajos productivos y reproductivos o de cuidado justifica la ordenación y organización de un medio urbano que, en la mayor cercanía posible, cuente con viviendas, centros de trabajo productivo y equipamientos y servicios necesarios para la realización de los trabajos reproductivos.

Cuanta más distancia haya entre ese tipo de elementos, más compleja y difícil será su realización, y peor será la calidad de vida de las personas que las realizan.

Cualesquiera que sean las personas que asuman mayoritariamente la realización de los trabajos reproductivos, la ordenación de un medio urbano acorde con los citados criterios redundará en la mejora de su calidad de vida. Y dado que en este momento esos trabajos son realizados mayoritariamente por las mujeres, ese tipo de ordenación urbana contribuirá a la mejora de su calidad.

**B.- Conexión y movilidad mediante medios no motorizados (fundamentalmente a pie) y transporte público.**

En la medida en que las personas que mayoritariamente realizan la cadena de tareas productivas y reproductivas (las mujeres) utilizan para sus desplazamientos, modos de transporte no motorizado y transporte público, el medio urbano y los desarrollos previstos en él han de estar correctamente y razonablemente insertados en las redes de esos modos de transporte.

En todo caso, en línea con lo comentado, es necesario tener en cuenta a ese respecto la diversidad de condicionantes que afectan a Erreterria en lo referente, por un lado, a la conexión y movilidad interna y, por otro, a la conexión externa.



Consideradas desde esa perspectiva, las propuestas del Plan General tienen o pueden tener un relevante protagonismo en la ordenación de un medio urbano que facilite la utilización de modos de desplazamiento / transporte no motorizados (fundamentalmente a pie y en bicicleta).

A su vez, sus propios condicionantes hacen que la mejora de la conexión de Erretería con el exterior mediante, por ejemplo, el incremento de los servicios de transporte público exceda del cometido del Plan General.

- C.- Ordenación de un medio urbano y, dentro de él, de un espacio público, calmado, distendido y seguro, al tiempo que dotado de los servicios adecuados.

La realización de las mencionadas tareas y, en particular, de las reproductivas o de cuidado en las citadas condiciones (incluidas las relacionadas con la utilización, para ello, de medios de transporte no motorizado), sumadas a sus afecciones en las personas dependientes (niños, personas mayores, personas de movilidad reducida...) justifica la ordenación de un entorno urbano calmado, distendido y seguro, disociando de él los elementos más agresivos o distorsionantes (redes viarias de paso...), al tiempo que dotado de los correspondientes servicios urbanos [instalaciones sanitarias; zonas donde llevar a cabo las tareas reproductivas, como, por ejemplo, dar de comer, cambiar los pañales, etc.; bancos o zonas donde descansar, adecuados a las necesidades de distintas personas y situaciones; fuentes; papeleras; etc.].

- D.- La seguridad y la inclusividad.

La ordenación de un medio urbano seguro e inclusivo, considerado incluso desde la perspectiva de su percepción, es otro de los objetivos a tener en consideración.

Considerado en toda su complejidad, es un objetivo estrechamente vinculado a las premisas siguientes:

- \* La visibilidad, considerada como referente que permita ver y ser vista.
- \* La concurrencia de personas, considerada como parámetro que permita oír y ser oída.
- \* La vigilancia formal y el acceso a la ayuda, considerada como premisa que facilite bien la obtención de auxilio, bien el poder escapar.
- \* La señalización, considerada como parámetro que permita saber donde se está y hacia donde se quiere ir.
- \* La planificación y el mantenimiento de los lugares como premisa necesaria tanto para vivir en un ambiente limpio y acogedor, como para la consecución de los objetivos anteriores.
- \* La participación de la comunidad en cuanto que referente necesario para la consecución de los objetivos anteriores desde la implicación y la corresponsabilidad colectiva.



- E.- Un medio urbano cuantitativa y cualitativamente denso y compacto, al tiempo que físicamente continuo.

La credibilidad y viabilidad de los objetivos anteriores está vinculada, en gran medida y entre otros extremos, a la ordenación de un medio urbano que cuente con la adecuada densidad o dimensionamiento urbano (cuantía de viviendas, actividades económicas...) y a la razonada inserción de los nuevos desarrollos urbanos en ese medio, generando una trama urbana continua y conectada.

Cuanto más baja sea la densidad urbana, más difícil será la respuesta a los restantes objetivos y ejes de intervención, Incluidos los relacionados con la mezcla de usos y la disposición de las dotaciones y servicios adecuados.

Eso sí, las medidas reguladoras de dichas densidad y compacidad han de ser determinadas de manera acorde con las características y los condicionantes urbanos de Erreteria y de sus distintas partes.

- F.- La vivienda y su adecuación a la perspectiva de género.

La realización de las tareas domésticas y de cuidado en las debidas condiciones justifica la adecuación de la vivienda y de su programa a los requerimientos necesarios para ello. Y eso, con independencia de que esas tareas sean ejecutadas por mujeres u hombres.

## **5.- Criterios de intervención vinculados a los objetivos anteriores.**

La consecución de los citados objetivos generales justifica la determinación, también desde la perspectiva de género y en lo que se refiere al Plan General, de los criterios generales de intervención que se exponen a continuación, relacionados con las cuestiones que igualmente se indican:

- A.- La determinación de un modelo de desarrollo urbanístico general y, dentro de él, del medio urbano, acorde con los indicados objetivos, que justifican, entre otros extremos:

- \* La calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano, incentivando, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria de los entornos urbanos degradados que se estimen necesarias.
- \* La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan, en particular, el medio urbano residencial.
- \* La limitación o prohibición, en el medio urbano residencial de usos incompatibles con sus características y condicionantes por generar efectos perjudiciales en él (asociados al tráfico que generan; a la implantación y al desarrollo de actividades insalubres y peligrosas; a cualesquiera otras razones debidamente justificadas).



- \* La densidad y compacidad cualitativa y cuantitativa, adaptada a los condicionantes de Erretería, complementada, en lo posible, con la continuidad física de la trama urbana y la continuidad de los procesos de regeneración urbanística, extendiéndolos a las partes de esa trama que lo requieran.

B.- La utilización de las herramientas urbanísticas (zonificación global y pormenorizada; clasificación; etc.) de manera que incentiven la consecución de los objetivos y criterios acordes con la perspectiva de género, incluidos los mencionados en el apartado A.

Esas herramientas urbanísticas no son, en modo alguno, neutras. Su utilización de una manera u otra puede incentivar o perjudicar la consecución de los citados objetivos.

En ese contexto, la zonificación urbanística global es la herramienta de la que se sirve el Plan General para determinar las medidas de intervención en las siguientes cuestiones: la división del territorio municipal en distintos tipos de zonas globales en atención al protagonismo del correspondiente uso en cada uno de ellos (vivienda, industrial...); la autorización o prohibición de otros usos distintos de los anteriores; la intensidad (edificabilidad...) de los desarrollos urbanísticos previstos; etc.

Considerada desde la perspectiva de género, la zonificación global tiene o puede tener importantes afecciones en la determinación de los criterios cuantitativos y cualitativos de ordenación de los distintos tipos de desarrollos urbanísticos (residenciales, actividades económicas...), incluidos los relacionados con los objetivos de mezcla de usos, densidad urbana, etc.

Según como se utilice, puede ser una herramienta que favorezca, entre otros extremos, la segregación o la mezcla de distintos tipos de usos, así como la creación de entornos urbanos bien densos y compactos, bien dispersos.

En el supuesto que nos ocupa, la consecución de los objetivos de género justifica su utilización de manera consecuente con ellos.

C.- La ordenación e implantación de las dotaciones y servicios adecuados.

El medio urbano de Erretería (en particular su parte residencial) ha de contar, en lo posible, con la presencia de los correspondientes equipamientos, espacios libres y servicios de proximidad (incluido comercio).

Todo ello, de manera acorde y compatible con los restantes objetivos y criterios de intervención.





- D.- La ordenación de las redes de movilidad adecuadas (en particular las peatonales, ciclistas y de transporte público) y la inserción de los desarrollos urbanísticos en ellas.

Esos desarrollos urbanos deben estar integrados, o ser susceptibles de serlo con facilidad, en las redes de los modos de transporte sostenible (no motorizado y, en su caso, transporte público) en lo referente a la conexión y movilidad dentro del municipio.

Y en cuanto al transporte público interurbano (autobús y servicios ferroviarios de Euskotren y ADIF), resultaría conveniente incentivar su fluidez para darle mayor eficacia. En todo caso, la consecución de este tipo de objetivos excede del campo de intervención del Plan General.

- E.- La seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

La ordenación y disposición de un medio urbano seguro e inclusivo justifica su adecuación a los criterios que se exponen a continuación, vinculados a las distintas escalas o fases de intervención que asimismo se mencionan:

- \* La creación de un medio urbano social y funcionalmente vivo y dinámico, que responda al indicado modelo de compacidad, mezcla de usos, etc.
- \* La ordenación del espacio público y de las edificaciones de manera que respondan al indicado objetivo de ver y ser vista con, para ello, la debida atención a cuestiones como estas: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la iluminación; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; etc.

En todo caso, la materialización de esos criterios está vinculada a distintas escalas de intervención. Así, algunos de ellos están relacionados con la propia determinación de la ordenación urbanística. Otros, con la intervención en el espacio público mediante los proyectos de obras de urbanización (iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc.).

- \* La ordenación de los nuevos desarrollos urbanos (incluidos los resultantes de las actuaciones de reforma y regeneración urbana) mediante la inserción en ella de las medidas que garanticen su seguridad e inclusividad.
- \* La determinación de las medidas necesarias para eliminar progresivamente los puntos críticos actuales.



La consecución de esos objetivos justifica la inserción de la perspectiva de género tanto en el nuevo PGOU como en los planes a promover en su desarrollo, así como en los proyectos de obras de urbanización a promover para la ejecución de sus propuestas. Así, en línea con lo indicado, en esos proyectos se han de determinar las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

- F.- Las edificaciones residenciales y la vivienda y su adecuación a las exigencias vinculadas tanto a la seguridad como a la correcta realización de las tareas domésticas y de cuidado.

El Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV es, a ese respecto, un referente de preceptiva consideración.

## **VI.- EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

### **1.- Introducción.**

La evaluación de las propuestas del Plan General desde la perspectiva de género justifica su análisis desde la perspectiva de su adecuación o no a:

- \* Las premisas, los objetivos y los criterios expuestos en el epígrafe V.
- \* Los objetivos y criterios contenidos en los documentos mencionados en el apartado 2 de los epígrafes II y III.

En los siguientes apartados se dan a conocer las propuestas planteadas y se evalúan desde los dos citados escenarios.

### **2.- Las propuestas del Plan General y su evaluación desde la perspectiva de los objetivos y los criterios expuestos en el epígrafe V.**

Las propuestas planteadas, relacionadas con esos objetivos y criterios son las siguientes:

- A.- La trama urbana ordenada y sus condicionantes materiales, incluidos los relacionados con su extensión, su densidad y su compacidad.

En atención a lo expuesto en el epígrafe IV, el medio urbano de Erreteria está situado tanto al Norte como al Sur de la carretera foral GI-20, si bien la parte situada al Norte tiene mayor protagonismo (histórico, cuantitativo, cualitativo, etc.) que la situada al Sur. Esa carretera es, por lo tanto, una barrera que separa esas dos partes, si bien entre ellas hay conexiones tanto por debajo como por encima de la carretera.



En ese contexto y conforme a lo indicado, algunos de los objetivos del nuevo PGOU son los siguientes: configurar, en lo posible, una trama urbana continua, articulada y conectada; dotar a las distintas partes de esa trama urbana, en particular a las más dispersas y débiles situadas al Sur de la citada carretera, de una entidad cuantitativa y cualitativa adecuada para incentivar su autonomía; etc.

Dicho modelo urbano responde, entre otras, a las premisas siguientes.

En primer lugar, la consolidación, en su mayor parte, de la trama urbana actual.

En segundo lugar, la regeneración y/o reciclaje urbano de las partes de la trama actual que requieren de ese tipo de actuaciones.

En tercer lugar, completar los desarrollos actuales con otros acordes con los objetivos antes mencionados.

Y todo eso, a su vez y además, con los fines siguientes: dar respuesta a las demandas urbanísticas residenciales, de actividades económicas, dotacionales, etc. detectadas; adecuar los desarrollos urbanísticos planteados a los mencionados objetivos de densidad, compacidad, mezcla de usos, etc.; determinar, en cada supuesto, el régimen de uso adecuado, consolidando o sustituyendo el actual; dotar a esas partes de la debida calidad urbana; generar un modelo de desarrollo urbano que incentive la continuidad de la trama urbana y su densidad y compacidad cualitativa y cuantitativa y, en lo posible, reduzca su dispersión; etc.

Los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el nuevo PGOU responden a esas premisas.

De esa manera, el modelo urbano planteado responde a premisas acordes con los objetivos y criterios de intervención expuestos en el epígrafe V.

Eso sí, en la concreta determinación y materialización de las propuestas reguladoras de ese modelo han sido objeto de expresa e ineludible consideración los condicionantes derivados de la configuración de la trama urbana actual (ocupación de suelos; dimensión y extensión; morfología urbana de las distintas partes de esa trama; etc.), sin perjuicio de su reajuste en los supuestos y términos afectados por los nuevos desarrollos planteados.

#### B.- Las medidas reguladoras de la zonificación global y pormenorizada y la mezcla de usos.

Las propuestas de zonificación global y pormenorizada planteadas por el Plan General consisten en la inclusión del medio urbano del municipio en las distintas tipologías de zonas y pormenorizadas expuestas en el siguiente cuadro.



**CUADRO 17.**  
**SISTEMATIZACION DE LA ZONIFICACION URBANÍSTICA**  
**GLOBAL Y PORMENORIZADA. TIPOLOGÍAS.**

TIPOLOGÍAS DE ZONAS GLOBALES URBANAS	TIPOLOGÍAS DE SUBZONAS PORMENORIZADAS URBANAS
A. Zona Residencial.	a.1. Residencial Casco Histórico.
	a.2. Residencial de Ensanche
	a.3. Residencial de Edificación Abierta.
	a.4. Residencial de Edificación Aislada
B. Zona de Actividades Económicas.	b.1 Productivo.
	b.2 Terciario / Actividades @.
C. Equipamiento Comunitario (S.G.).	c.1. Parcela de equipamiento comunitario
D.1. Espacios libres urbanos (S.G.). D.2. Aguas superficiales. Medio Urbano (SG).	d.1. Espacios libres urbanos (SG)
	d.2. Espacios libres urbanos (SL).
	d.3. Aguas superficiales (medio urbano)
E.1.Red Viaria (SG). E.2. Red Ferroviaria (SG). E.3. Zona Portuaria (SG).	e.1. Red viaria.
	e.2. Red Ferroviaria.
	e.3. Red ciclista.
	e.4 Parcela portuaria
	e.5. Parcela de aparcamiento.
F. Infraestructuras de Servicios Urbanos SG).	f. Infraestructuras de servicios urbanoss

La valoración de esas propuestas formales de zonificación, así como de las previsiones materiales de inclusión de los terrenos del medio urbano en ellas, desde la perspectiva de género justifica las consideraciones siguientes:

- \* La relación de las zonas globales se reduce a las mínimas que se estiman necesarias para la correcta ordenación del medio urbano de Erreterria, así como para la consecución de los objetivos planteados en él.

Así, la consecución del objetivo de la mezcla de usos justifica que:

- La zona global residencial sea, en realidad, un contenedor de, además de viviendas, otros usos compatibles con ellas: actividades económicas, espacios libres, equipamientos, red viaria (en sus distintas variantes: peatonal, ciclista y rodada-motorizada).
- La zona global de actividades económicas sea, básicamente, un contenedor de actividades incompatibles en la trama urbana residencial y/o de difícil encaje en esta.
- Las restantes zonas globales se corresponden con dotaciones de la red de sistemas generales de Erreterria, vinculadas a su estructura urbana.

En ese contexto, cabe apuntar que los espacios libres generales (S.G.) y los equipamientos generales (S.G.) situados en el medio urbano forman parte, de hecho, de la trama urbana residencial del municipio, en las debidas condiciones de compatibilidad de aquellos y esta.

En ese contexto, la mayor parte de la trama urbana de Erreterria se incluye en la zona global residencial en la que, en línea con lo comentado, es posible la implantación de numerosos tipos de usos, además de la vivienda. Es más, en atención a sus características y condicionantes, cabe considerar que los espacios libres y los equipamientos de la red de sistemas generales situados en el medio urbano forman parte, de hecho, de la trama urbana



residencial del municipio, en las debidas condiciones de compatibilidad de aquellos y esta, formando un conjunto urbano armónico y diversificado en lo referente a los usos y actividades de posible implantación en él. Además, la red viaria general (SG) afecta de manera más bien colateral a ese conjunto urbano, quedándose a las puertas de este, salvo en lo referente a la carretera N-634 a su paso por dicho conjunto.

De esa manera y con las indicadas salvedades, las propuestas de zonificación global generan un resultado urbano que incentiva la mezcla de usos y la presencia de distintos tipos de dotaciones y servicios en la trama urbana, al tiempo que aleja de ella o minimiza, en lo posible, las afecciones derivadas del tráfico viario-motorizado vinculado (habitualmente) a la red viaria general (SG) y hace posible la implantación de medidas de movilidad acordes con los objetivos de ordenación de una trama urbana calmada, distendida y segura, al servicio de las personas.

- \* En consonancia con lo anterior, la zona global residencial es un contenedor de distintos tipos de subzonas pormenorizadas: residenciales, terciarias, equipamientos, espacios libres, red viaria (incluidos itinerarios peatonales y cicilistas), etc.
- \* La subzona pormenorizada residencial (y, dentro de ella, la de tipología "a.2. Residencial común") es la protagonista o de mayor presencia en el medio urbano de Erreteria.

El régimen urbanístico establecido para esa tipología de parcela hace posible la implantación en ella, en las condiciones fijadas, de, además de la vivienda, estas otras modalidades de usos: terciarios (comerciales; alojamientos turísticos; oficinas; etc.); equipamientos; usos industriales compatibles con las viviendas; etc.

De esa manera, el propio régimen de uso de ese tipo de parcela residencial incentiva la consecución del objetivo de la mezcla de usos.

- \* El régimen urbanístico de la planta baja de las edificaciones residenciales de las partes del municipio reflejadas en el plano "VII.2. Regulación de la implantación de viviendas en plantas bajas" se sujeta a las condiciones siguientes.
  - Por un lado, las plantas bajas de las edificaciones grafiadas en color rojo en ese plano se destinan prioritariamente a la implantación de equipamientos, actividades económicas (comercio...), etc. con el doble fin de contar con ese tipo de dotaciones y servicios y generar un espacio público o una calle vivía y dinámica, al tiempo que segura.
  - Por otro, en esas mismas plantas bajas se prohíben, entre otros, los aparcamientos y las viviendas en la medida en que su implantación contradice y/o no es acorde con la consecución de los objetivos anteriores.

Las propuestas planteadas a ese respecto son las contenidas en los artículos 12 a 20, ambos incluidos, 47 a 56, ambos incluidos, etc. de las Normas Urbanísticas Generales.



Todas esas medidas contribuyen a incentivar la mezcla de usos en el medio urbano de Erreteria.

C.- Las dotaciones y los servicios de proximidad.

El medio urbano de Erreteria o, mejor dicho, determinadas partes de él, cuentan con dotaciones y servicios (comercio, hostelería, equipamientos, espacios libres...) adecuados para dar respuesta a ese tipo de demandas y ubicados en la trama urbana residencial, en las debidas condiciones de proximidad y cercanía a las viviendas existentes en esta.

Su limitada extensión, sumada a su forma y orografía, hacen posible que esas dotaciones y servicios puedan satisfacer las demandas del conjunto del medio urbano, con independencia de que sus distintas partes estén ubicadas más cerca o más lejos de dichas dotaciones y servicios.

En todo caso, las limitadas distancias del medio urbano del municipio hacen que no supongan problema a los efectos de la utilización de esos servicios.

El Plan General incentiva la presencia de ese tipo de dotaciones y servicios mediante tres modalidades de medidas complementarias.

Por un lado, la consolidación de los existentes.

Por otro, la previsión de su implantación en la mayor parte de los nuevos desarrollos planteados; las propuestas planteadas a ese respecto son las expuestas en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos afectados por esos desarrollos.

Por último, la previsión de destino prioritario de las plantas bajas de las edificaciones con frente a los espacios públicos reflejados en el plano "VII.2. Regulación de la implantación de viviendas en plantas bajas" a usos de equipamiento, actividades económicas (comercio...), descartándose la implantación de aparcamientos y viviendas en ellas la medida en que su implantación contradice y/o no es acorde con la consecución de los objetivos anteriores.

En esa misma línea, los corazones de barrio previstos en el nuevo PGOU y reflejados tanto en su plano "VIII.1" y en la siguiente imagen tienen como objetivo contribuir a la consecución, entre otros, de los objetivos siguientes: generar una trama urbana residencial con presencia de otros usos compatibles con la vivienda; identificar y potenciar la presencia de partes y/o núcleos de dicha trama activos y dinámicos que cuenten con la presencia de servicios de proximidad (equipamientos, espacios libres, comercio, hostelería...); contribuir a la seguridad e inclusividad de dichos núcleos y de sus entornos en la medida en que su dinamicidad y actividad social son algunas de las claves necesarias para ello; etc.



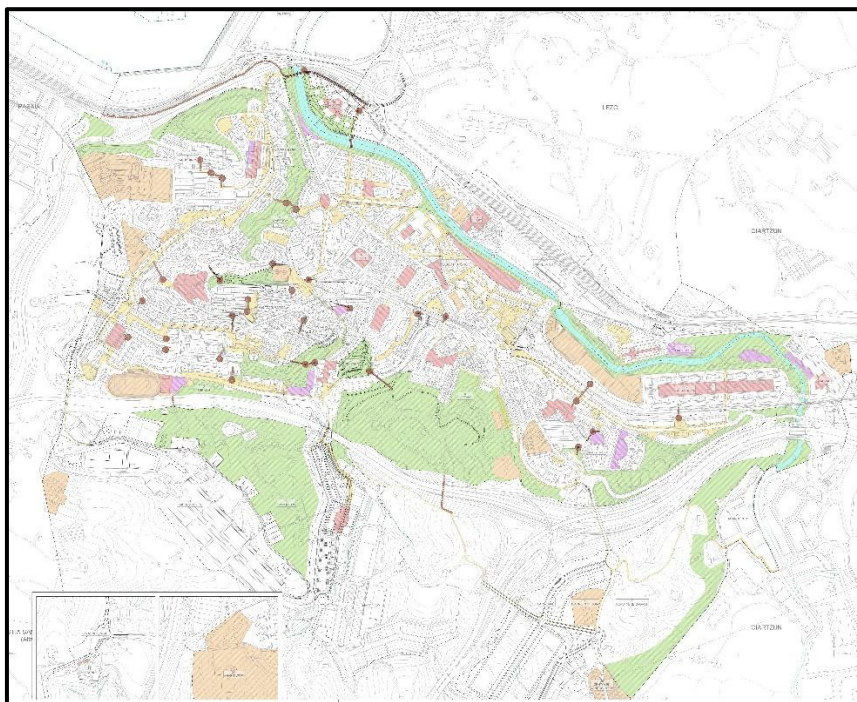


Imagen 8. Nuevo PGOU. Corazones de barrio y otras previsiones.

#### D.- La movilidad.

De conformidad con lo expuesto, Erretera responde a distintos tipos de condicionantes en lo referente a su conexión/movilidad externa e interna.

La conexión externa se sustenta en el transporte público (red de autobuses interurbanos de Lurraldebus y servicios ferroviarios de Euskotren y ADIF) y el vehículo privado.

El transporte público es relevante tanto cuantitativa como cualitativamente. Conecta una parte importante del medio urbano del municipio con los municipios del entorno, incluido Donostia. Su extensión a otras partes del municipio, así como el incremento de su frecuencia (cuando menos en determinadas partes) forma parte de los retos presentes y futuros.

La reducción del uso del vehículo privado ha de considerarse vinculada, en gran medida, al incremento del servicio del transporte público. Es este un objetivo deseable tanto por razones de género como por sostenibilidad. En todo caso, su consecución excede del campo de decisión e intervención del Plan General.

A su vez, la conexión interna se sustenta (además de en la movilidad peatonal y ciclista) en la red de autobús urbano *Erreteriako Urbanoa. Herribus*. Su servicio se extiende a gran parte del municipio. Su mejora espacial (con su extensión a partes del municipio hoy día carentes de cobertura o en las que esta es insuficiente) y temporal (aumento de su frecuencia) forma parte de los retos presentes y futuros. Su consecución también excede del cometido del nuevo PGOU. En todo caso, las propuestas del Plan consistentes en incentivar la continuidad del medio urbano y densificar determinadas partes de él pueden contribuir a dicho objetivo.



La red peatonal y ciclista (existente y prevista) se extiende al conjunto de la trama urbana, incluidos los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, dando servicio al conjunto residencial y dotacional (equipamientos y espacios libres) que, de manera predominante, la conforma.

La red viaria interna-local (vinculada a los coches...) se extiende al conjunto de esa misma trama urbana, dotando de ese tipo de servicio, cuando menos, a los residentes en esa trama.

En todo caso, la determinación de las medidas específicas de tráfico y uso de esa red viaria excede del cometido de este Plan General y deberá ser acometida en el contexto del correspondiente Plan de Movilidad a promover por el Ayuntamiento.

Las propuestas reguladoras de los aparcamientos son las contenidas las disposiciones legales vigentes en la materia (incluido el Decreto 45/2025) y las Normas Urbanísticas Generales. Algunas de ellas son las siguientes:

- \* La vinculación del aparcamiento previsto a un concepto de vehículo que incluye: automóviles o coches; bicicletas; vehículos para personas de movilidad reducida.
- \* El cumplimiento, como mínimo, de los estándares urbanísticos vigentes en materia de aparcamiento establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- \* La vinculación del citado estándar de aparcamiento a las modalidades de vehículos (automóviles o coches y bicicletas) en la proporción establecida en dichas disposiciones legales.

Todas esas medidas son acordes con la perspectiva de género y, debido a ello, son merecedoras de una valoración positiva.

#### E.- La seguridad.

La consecución de un medio urbano y de un espacio público seguro e inclusivo es un complejo objetivo vinculado a la suma de un conjunto de decisiones y actuaciones de distintos tipos de planes y proyectos, así como de distintas escalas de intervención.

Así, en lo que se refiere al Plan General, ese tipo de decisiones y actuaciones están, en gran medida, relacionadas con los dos tipos de medidas siguientes:

- \* Las vinculadas al modelo de desarrollo urbano planteado, sustentado en las premisas de compacidad y densidad cualitativa y cuantitativa, mezcla de usos, etc., adaptadas a los condicionantes específicos de Erretería y con capacidad de generar un medio urbano social y funcionalmente vivo y dinámico. No en vano, ese modelo es la mejor apuesta posible para generar un medio urbano seguro e inclusivo.
- \* La complementación, en su caso, de los proyectos de obras de urbanización a promover en el espacio público con las medidas que, en cada supuesto, se estimen adecuadas para la inserción de la perspectiva de género en ellos, complementada con su sujeción a evaluación desde esa perspectiva en los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime adecuado





#### F.- Las edificaciones residenciales y la vivienda.

La adecuación de las edificaciones residenciales y de las viviendas existentes o previstas en ellas a las previsiones del Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, constituye en este momento la medida de mayor garantía para que las viviendas de Erretería deban de ajustarse a las correspondientes previsiones de género.

De conformidad con lo establecido en ese Decreto, dichas previsiones inciden en cuestiones de distinta índole relacionadas con: los accesos a las parcelas y edificaciones residenciales, incluidos los portales de estas; los espacios y elementos comunes de circulación y comunicación de esas edificaciones, incluidas escaleras y ascensores; la implantación y habilitación de espacios comunes (cuartos destinados a bicicletas, sillas de bebés, productos de apoyo para personas de movilidad reducida, etc.); el programa de las viviendas; las viviendas colaborativas; las viviendas productivas; etc.

En ese contexto, en los artículos 132, 133, etc. de las Normas Urbanísticas Generales se prevé la adecuación de las viviendas existentes y proyectadas en Erretería a las condiciones establecidas en dicho Decreto, en los términos indicados tanto en este como en aquellos artículos.

### 3.- **Las propuestas del Plan General y su evaluación desde la perspectiva de los objetivos y los criterios contenidos en los documentos mencionados en el apartado 2 del epígrafe III.**

#### 3.1.- Las Mujeres y la Ciudad. Erretería 2003.

La evaluación de las propuestas del nuevo PGOU desde la perspectiva de las previsiones de ese documento justifica las consideraciones siguientes:

A.- Por un lado, muchas de aquellas propuestas son acordes con estas previsiones. Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La ordenación e incentivación de un espacio público de calidad en el conjunto del medio urbano del municipio, complementada con la implantación de dotaciones públicas (espacios libres, plazas, equipamientos, etc.) en dicho conjunto, dando respuesta a las demandas y necesidades existentes en cada entorno.
- \* La implantación y el mantenimiento de servicios de proximidad (equipamientos, comercio, etc.) en las distintas partes del medio urbano del municipio y, en particular, en las partes afectadas por los dos tipos de medidas siguientes: los corazones de barrio; las parcelas y edificaciones residenciales cuyas plantas bajas se destinan a ese tipo de servicios y no a vivienda.
- \* La incentivación de la movilidad sostenible y, dentro de ella, del transporte público, extendiéndolo en lo posible al conjunto del medio urbano del municipio.



B.- Por otros, otras previsiones del citado documento o bien han de ser objeto de consideración en planes y proyectos a promover en desarrollo del PGOU (planes urbanísticos pormenorizados; proyectos de obras de urbanización; etc.), o bien son ajenas a su campo de intervención y decisión. Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* Las medidas de implantación de determinado tipo de elementos, instalaciones y servicios (WCs públicos; alumbrado público de calidad; fuentes; mobiliario urbano; etc.) han de ser objeto de atención y respuesta, entre otros, bien en los proyectos de obras de urbanización, bien en planes específicos relacionados con dichas cuestiones.
- \* La determinación de medidas adecuadas relacionadas con la recogida de basura y la implantación de los contenedores necesarios para ello, el mantenimiento del espacio público, incluidos los espacios libres y las plazas, el precio de bono del bus urbano, etc. exceden del cometido y campo de intervención propio de los planes y proyectos urbanísticos y han de ser objeto de evaluación en el contexto formal, material y competencial adecuados en cada caso.

3.2.- Propuesta para la realización de una labor permanente y una reflexión profunda con las mujeres para la inclusión de la perspectiva de género en el Comité Asesor de Urbanismo (2012).

La evaluación de las propuestas del nuevo PGOU desde la perspectiva de las previsiones de ese documento justifica las consideraciones siguientes:

A.- Por un lado, muchas de aquellas propuestas son acordes con estas previsiones. Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La implantación y el mantenimiento de servicios de proximidad (equipamientos, comercio, etc.) en las distintas partes del medio urbano del municipio y, en particular, en las partes afectadas por los dos tipos de medidas siguientes: los corazones de barrio; las parcelas y edificaciones residenciales cuyas plantas bajas se destinan a ese tipo de servicios y no a vivienda.
- \* La incentivación de la movilidad sostenible y, dentro de ella, del transporte público, extendiéndolo en lo posible al conjunto del medio urbano del municipio.
- \* La ordenación e incentivación de un medio urbano seguro, accesible e inclusivo asociado, entre otros extremos, a la existencia de calles y entornos públicos vivos y dinámicos.



B.- Por otros, otras previsiones del citado documento o bien son ajenas al campo de intervención y decisión del PGOU o bien han de ser objeto de consideración en planes y proyectos a promover en su desarrollo (planes urbanísticos pormenorizados; proyectos de obras de urbanización; etc.). Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* El mantenimiento y la limpieza del espacio público en condiciones adecuadas.
- \* La realización de un proyecto específico relacionado con la presencia simbólica de las mujeres en el espacio público del municipio.

### 3.3.- Diagnóstico participativo de puntos oscuros de Oarsoaldea (2016).

La evaluación de las propuestas del nuevo PGOU desde la perspectiva de las previsiones de ese documento justifica las consideraciones siguientes:

A.- Por un lado, algunas de aquellas propuestas son acordes con estas previsiones. Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La ordenación e incentivación de un medio urbano seguro e inclusivo asociado, entre otros extremos, a la existencia de calles y entornos públicos vivos y dinámicos.
- \* La ordenación de los nuevos desarrollos de manera acorde con el criterio anterior.
- \* La determinación y ejecución de las medidas adecuadas para, progresivamente, reducir y eliminar los puntos o entornos críticos o inseguros.

B.- Por otros, otras previsiones del citado documento o bien son ajenas al campo de intervención y decisión del PGOU o bien han de ser objeto de consideración en planes y proyectos a promover en su desarrollo (planes urbanísticos pormenorizados; proyectos de obras de urbanización; etc.). Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* Las medidas concretas a promover en cada supuesto para eliminar los puntos o entornos críticos o inseguros existentes han de ser determinadas en el o los proyectos específicos a promover para ello (proyectos de obras de urbanización o asimilables).
- \* En muchos de los puntos o entornos inseguros de Erreterria identificados en el documento ya se ha intervenido para dar respuesta a los problemas de inseguridad existentes o que existían en cada caso.

### 3.4.- Urbanismo inclusivo para el Casco Histórico de Erreterria. Octubre de 2018.

La evaluación de las propuestas del nuevo PGOU desde la perspectiva de las previsiones de ese documento justifica las consideraciones siguientes:

A.- Por un lado, algunas de aquellas propuestas son acordes con estas previsiones.

Así sucede, por ejemplo, con las relacionadas con la real y efectiva ocupación de locales situados en plantas bajas es uno de los objetivos del régimen de usos determinado en el PGOU. Así, dicho régimen posibilita su destino a usos comerciales y equipamientos, así como su destino a servicios comunitarios (espacios para bicicletas, sillas de bebés, vehículos y aparatos de personas de movilidad reducida, etc.).

B.- Por otros, otras previsiones del citado documento o bien son ajenas al campo de intervención y decisión del PGOU o bien han de ser objeto de consideración en planes y proyectos a promover en su desarrollo (planes urbanísticos pormenorizados; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Así sucede, por ejemplo, con las relacionadas con las siguientes cuestiones: elaboración y puesta en marcha de un programa de reactivación de locales vacíos; determinación y activación de las políticas de vivienda adecuadas para dar respuesta a las demandas de las personas mayores, su posible realojo en pisos tutelados y la hipotética reconversión de las viviendas de aquellas personas en viviendas transitorias para jóvenes y/o personas menos estables desde el punto de vista residencial.

3.5.- Curso de empoderamiento de las mujeres sobre urbanismo con enfoque de género.  
¿Cómo sería Erretería si lo hubieran diseñado las mujeres? Diciembre de 2020.

La evaluación de las propuestas del nuevo PGOU desde la perspectiva de las previsiones de ese documento justifica las consideraciones siguientes:

A.- Por un lado, algunas de aquellas propuestas son acordes con estas previsiones. Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La ordenación e incentivación de un medio urbano seguro, accesible e inclusivo, también en lo referente a los soportales.
- \* La determinación de un régimen de uso abierto y flexible para, entre otros, incentivar la real y efectiva ocupación de los locales de planta baja, incluidos los que dan frente a los citados soportales.

Dicho régimen limita y/o condiciona el posible destino a vivienda de esos locales en los supuestos afectados, entre otros, por los dos tipos de medidas siguientes: los corazones de barrio; las parcelas y edificaciones residenciales cuyas plantas bajas se destinan a ese tipo de servicios y no a vivienda.

- \* La ordenación e implantación de balcones, tendederos y portales en las viviendas y/o edificaciones residenciales de conformidad con lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.



Eso implica, entre otros extremos, que dichos balcones no computan como edificabilidad en la cuantía determinada en ese Decreto [10 m<sup>2</sup>(t)/vivienda o alojamiento dotacional].

- \* La ordenación e implantación de viviendas colaborativas y productivas en las condiciones determinadas en el citado Decreto 80/2022.

B.- Por otro, otras previsiones del citado documento o bien son ajenas al campo de intervención y decisión del PGOU o bien han de ser objeto de consideración en planes y proyectos a promover en su desarrollo (planes urbanísticos pormenorizados; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Así sucede, en concreto, con las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La determinación de medidas para la implantación de elementos, instalaciones y servicios (WCs públicos; alumbrado público de calidad; fuentes; mobiliario urbano; etc.) necesarios para la adecuada realización de tareas de cuidado ha de ser objeto de atención y respuesta, entre otros, bien en los proyectos de obras de urbanización, bien en planes específicos relacionados con dichas cuestiones.
- \* Lo mismo sucede con la implantación de baños en las plantas bajas de equipamientos, accesibles desde el vestíbulo de entrada o, incluso, desde el espacio público.
- \* La determinación de medidas adecuadas para incentivar la ocupación y utilización de equipamientos infrautilizados.
- \* La determinación de un programa de reactivación de locales de planta baja vacíos, incluida su posible adquisición por el Ayuntamiento, su conversión en espacios de trabajo y estudio compartidos, equipamientos, etc.

### 3.6.- III Plan para la igualdad en Erretería (2023-2031).

La evaluación de las propuestas del nuevo PGOU desde la perspectiva de las previsiones de ese documento justifica las consideraciones siguientes:

- A.- Las propuestas del PGOU son, en términos generales, acordes con los ejes y objetivos del citado III Plan mencionados en el epígrafe III (apartado "2.6"), incluidos los referentes a la determinación de dichas propuestas teniendo en cuenta la perspectiva de género y a la ordenación e incentivación de un medio urbano seguro, accesible e inclusivo.
- B.- A su vez, las medidas concretas de intervención relacionadas con algunos de esos ejes y objetivos han de ser determinadas en los planes y proyectos específicos a promover, en su caso, para ello. Así sucede en lo referente, entre otras, a las siguientes cuestiones: C.1.3.4.



Realizar un análisis de los espacios urbanos y su uso desde la perspectiva de su contribución al cuidado y a la habitabilidad de las personas, con el fin de que sirvan para facilitar la vida de la ciudadanía; C.1.3.5. A partir del análisis anterior, realizar una adecuación de los espacios públicos de la localidad y barrios desde una perspectiva feminista del cuidado y de la diversidad y la participación: plazas, parques, patios escolares...

- C.- Por último, otros ejes y objetivos del III Plan son ajenos al campo de intervención y decisión de los planes y proyectos urbanísticos. Es el caso de, por ejemplo, elaborar una propuesta para mejorar la presencia de las mujeres en el callejero.

En esa misma línea cabe apuntar el objetivo de determinar y configurar el paisaje urbano de manera que recuerde y/o se integren en él las aportaciones de las mujeres (callejero; nombres de edificios; estatuas; etc.).

Debido a ello, ese tipo de objetivos han de ser objeto de la correspondiente atención en el contexto formal, material y competencial adecuado.

### 3.7.- Guía para la Evaluación de Impacto de Género de los Planes Generales de Ordenación Urbana. Emakunde 2024.

Las previsiones de la Guía son objeto de consideración y aplicación en los términos y con el alcance expuestos en los epígrafes V (apartados 3, 4 y 5) y VI (apartado 2), a los que nos remitimos en este momento.

## VII.- CONCLUSIONES.

En atención a lo indicado en los epígrafes anteriores cabe destacar, entre otras, las conclusiones siguientes:

- 1.- El nuevo PGOU y sus propuestas (consideradas fundamentalmente desde la escala de la ordenación estructural, propia de dicho Plan) se adecuan a la perspectiva de género en los términos y condiciones expuestos en el anterior epígrafe VI.
- 2.- Dicha evaluación ha de ser complementada y continuada con la correspondiente, entre otros, a los siguientes planes y proyectos:
  - A.- Los planes urbanísticos pormenorizados (planes especiales y parciales) a promover en desarrollo del PGOU.
  - B.- Los proyectos de obras de urbanización a promover en desarrollo del PGOU y de los citados planes pormenorizados. Su evaluación desde la perspectiva de género y/o la justificación de la adecuación de sus propuestas a dicha perspectiva ha de ser realizada, no en todos los supuestos, sino en aquellos que el Ayuntamiento lo estime conveniente.



- 3.- Las decisiones relacionadas con la evaluación o no desde la perspectiva de género de cuestiones ajenas al campo de intervención y decisión de los planes y proyectos urbanísticos, incluido el PGOU, han de ser adoptadas en el contexto formal, material y competencial adecuado para ello.

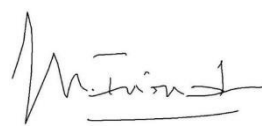
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA

## Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

### “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”

Diciembre 2025







### **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 Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> Te esforzaste en hacer posible este documento y aquí está. Muchas gracias.



**INDICE**.....Página

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES. ....1**

- Artículo 1.-      Ámbito de aplicación.  
Artículo 2.-      Condiciones de vigencia.  
Artículo 3.-      Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.  
Artículo 4.-      Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.  
Artículo 5.-      Modificación del Plan General.  
Artículo 6.-      Condiciones de revisión del Plan General.  
Artículo 7.-      Las Ordenanzas municipales.  
Artículo 8.-      El Plan General y la igualdad de las personas.

**TITULO SEGUNDO**

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ....10**

**CAPITULO PRIMERO.**

**LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**Sección Primera.**

**Los usos urbanísticos.**

- Artículo 9.-      Tipos de usos urbanísticos.  
Artículo 10.-     Contenido básico de los usos urbanísticos.

**Sección Segunda.**

**La edificabilidad.**

- Artículo 11.-     La edificabilidad urbanística estructural.

**Sección Tercera.**

**Las zonas globales y su régimen urbanístico.**

- Artículo 12.-     Los tipos de zonas globales y su delimitación.  
Artículo 13.-     Régimen urbanístico de la zona global "A Zona Residencial".  
Artículo 14.-     Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividad económica".  
Artículo 15.-     Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).  
Artículo 16.-     Régimen urbanístico de las zonas globales de espacios libres (D) (Sistema General).  
Artículo 17.-     Régimen urbanístico de las redes de comunicación y transporte (E) (Sistema General).  
Artículo 18.-     Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)".  
Artículo 19.-     Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).  
Artículo 20.-     Zonificación global superpuesta.



<b>INDICE</b> (Cont.)	.....Página
-----------------------	-------------

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **Sección Primera**

##### **Disposiciones de carácter general.**

- Artículo 21.- Condiciones generales de edificación y urbanización.
- Artículo 22.- Eliminación de elementos degradantes.
- Artículo 23.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas destinadas a usos residenciales o de alojamiento.
- Artículo 24.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.
- Artículo 25.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.
- Artículo 26.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés, y erradicación de especies invasoras.
- Artículo 27.- Protección de la fauna.
- Artículo 28.- Áreas erosionables o de erosión activa.
- Artículo 29.- Protección de cauces fluviales.
- Artículo 30.- Protección de zonas húmedas.
- Artículo 31.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

#### **Sección Segunda.**

##### **Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones, autorizados en el suelo no urbanizable.**

- Artículo 32.- Condiciones generales.
- Artículo 33.- Actividades extractivas.
- Artículo 34.- Las explotaciones y actividades agrarias.
- Artículo 35.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios de la modalidad de agricultura, ganadería y forestal vinculados a explotaciones agrarias.
- Artículo 36.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.
- Artículo 37.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.
- Artículo 38.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.
- Artículo 39.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.
- Artículo 40.- Infraestructuras.
- Artículo 41.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

- Artículo 42.- La estrategia de la evolución urbana.
- Artículo 43.- La clasificación urbanística del suelo.
- Artículo 44.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.
- Artículo 45.- La red de sistemas generales y su ejecución.



<b>INDICE</b> (Cont.) .....	Página
-----------------------------	--------

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**

Artículo 46.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

#### **TÍTULO TERCERO**

##### **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

**76**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

- Artículo 47.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.  
Artículo 48.- Zonificación pormenorizada superpuesta.  
Artículo 49.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO**

##### **LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.**

- Artículo 50.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.  
Artículo 51.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).  
Artículo 52.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).  
Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).  
Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).  
Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).  
Artículo 56.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios (uso 6).

#### **CAPÍTULO TERCERO**

##### **RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.**

###### **Sección Primera.**

###### **Determinaciones generales.**

- Artículo 57.- Definición de parámetros.  
Artículo 58.- La edificabilidad pormenorizada.  
Artículo 59.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.  
Artículo 60.- Parámetros y condiciones generales de edificación y aplicación

###### **Sección Segunda.**

###### **Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.**

- Artículo 61.- Régimen de edificación de la parcela residencial de casco histórico (a.1).  
Artículo 62.- Régimen de edificación de la parcela residencial de ensanche (a.2)  
Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela de edificación abierta (a.3).  
Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de edificación aislada (a.4).  
Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela de uso productivo (b.1).  
Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela de uso terciario (b.2).



**INDICE** (Cont.) .....Página

- Artículo 67.- Régimen de edificación de las parcelas de equipamiento (c).  
Artículo 68.- Régimen de edificación de los espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").  
Artículo 69.- Régimen de edificación de los espacios destinados al sistema de comunicaciones ("e.1", "e.2", "e.3", "e.4" y "e.5").  
Artículo 70.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos ("f.1" y "f.2").

**Sección Tercera.**

**Otras determinaciones.**

- Artículo 71.- Condiciones materiales de ejecución.

**CAPITULO CUARTO**

**RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

**Sección Primera.**

**Régimen de usos de las subzonas pormenorizadas.**

- Artículo 72.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de Casco Histórico (a.1).  
Artículo 73.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de ensanche (a.2).  
Artículo 74.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación abierta (a.3).  
Artículo 75.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación aislada (a.4).  
Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ("b.1").  
Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ("b.2").  
Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento ("c.1").  
Artículo 79.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").  
Artículo 80.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").  
Artículo 81.- Régimen de uso de la red viaria ("e.1").  
Artículo 82.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").  
Artículo 83.- Régimen de uso de las parcelas portuarias ("e.3").  
Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas de aparcamiento ("e.4").  
Artículo 85.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1" y locales (f.2)).  
Artículo 86.- Los espacios libres locales, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones, y previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

**Sección Segunda.**

**Otras determinaciones.**

- Artículo 87.- Cambio de uso de locales de planta baja.



<b>INDICE</b> (Cont.)	.....Página
-----------------------	-------------

## **CAPITULO QUINTO**

### **CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Artículo 88.- Modalidades de determinación de la ordenación pormenorizada y modificación de la misma.
- Artículo 89.- Formulación de estudios de detalle.
- Artículo 90.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

## **TÍTULO CUARTO**

### **LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 208**

- Artículo 91.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
- Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.1 Espacios y elementos naturales de especial protección".
- Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.2 Corredor Ecológico".
- Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.3 Áreas de Interés Geológico".
- Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.4 Áreas de interés paisajístico".
- Artículo 96.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.5 Montes de Utilidad Pública (MUP)".
- Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.6 Humedales".
- Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.7. Infraestructura Verde Local".
- Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión".
- Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2.2 Áreas Inundables".
- Artículo 101.- Régimen general de regulación de los condicionantes "CS.2.3 Riesgo de Incendio Forestal" y "CS.2.4. Riesgo de transporte de mercancías".
- Artículo 102.- Régimen general de regulación de los condicionantes "CS.3.1 a CS.3.5", ambos incluidos.
- Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados".
- Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3.7 Áreas Acústicas".
- Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3.8 Dominio público marítimo-terrestre".
- Artículo 106.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.



<b>INDICE</b> (Cont.) .....	Página
-----------------------------	--------

## **TITULO QUINTO**

<b>DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.</b>	<b>218</b>
--	------------

- Artículo 107.- Categorización de los suelos urbanos.
- Artículo 108.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.
- Artículo 109.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.
- Artículo 110.- Plazos de ejecución.
- Artículo 111.- Los coeficientes de ponderación de usos.
- Artículo 112.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.
- Artículo 113.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

## **TITULO SEXTO**

<b>ORDENANZAS.</b>	<b>239</b>
--------------------	------------

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

##### **Sección Primera**

###### **Condiciones estéticas.**

- Artículo 114.- Definición
- Artículo 115.- Aplicación.
- Artículo 116.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.
- Artículo 117.- Protección de los ambientes urbanos
- Artículo 118.- Fachadas
- Artículo 119.- Tratamiento de las plantas bajas
- Artículo 120.- Materiales de fachada
- Artículo 121.- Modificación de fachadas
- Artículo 122.- Soportales
- Artículo 123.- Fachadas ciegas.
- Artículo 124.- Instalaciones en la fachada.
- Artículo 125.- Marquesinas
- Artículo 126.- Instalaciones de publicidad.
- Artículo 127.- Toldos y cortinas acristaladas.
- Artículo 128.- Medianeras
- Artículo 129.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto.
- Artículo 130.- Condiciones en materia de aislamiento.
- Artículo 131.- Materiales

##### **Sección Segunda.**

###### **Condiciones de habitabilidad de viviendas.**

- Artículo 132.- Condiciones generales.
- Artículo 133.- Condiciones específicas.
- Artículo 134.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja.





<b>INDICE</b> (Cont.)	.....Página
-----------------------	-------------

### **Sección Tercera.**

#### **Condiciones de seguridad y acceso a las edificaciones y fincas residenciales.**

- Artículo 135.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.
- Artículo 136.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.
- Artículo 137.- Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas.
- Artículo 138.- Otras condiciones de seguridad y privacidad.

### **Sección Cuarta.**

#### **Condiciones referentes a los garajes de las edificaciones residenciales.**

- Artículo 139.- Condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- Artículo 140.- Altura de los locales.
- Artículo 141.- Mesetas de espera.
- Artículo 142.- Rampas de acceso.
- Artículo 143.- Calles de circulación.
- Artículo 144.- Condiciones de las plazas de aparcamiento.
- Artículo 145.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

### **Sección Quinta.**

#### **Ordenanzas referentes a edificaciones industriales.**

- Artículo 146.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

### **Sección Sexta.**

#### **Ordenanzas referentes a edificaciones de uso terciario.**

- Artículo 147.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

### **Sección Séptima.**

#### **Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.**

- Artículo 148.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.**

- Artículo 149.- Condiciones generales de urbanización.

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.**

- Artículo 150.- Redes de comunicaciones electrónicas.
- Artículo 151.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.
- Artículo 152.- Fibra óptica.



<b>INDICE</b> (Cont.)	.....Página
-----------------------	-------------

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

- Artículo 153.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.
- Artículo 154.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.
- Artículo 155.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.
- Artículo 156.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.
- Artículo 157.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.

#### **CAPÍTULO QUINTO.**

##### **ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

- Artículo 158.- Criterios generales de protección e integración ambiental.
- Artículo 159.- Medidas de carácter protector o preventivo.
- Artículo 160.- Medidas correctoras.
- Artículo 161.- Medidas compensatorias.
- Artículo 162.- Saneamiento de aguas residuales.
- Artículo 163.- Implantación de actividades ganaderas.
- Artículo 164.- Programa de supervisión de las medidas ambientales.

#### **CAPÍTULO SEXTO.**

##### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

- Artículo 165.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.
- Artículo 166.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.
- Artículo 167.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.
- Artículo 168.- La titularidad de las licencias y su transmisión.
- Artículo 169.- Tramitación de licencias.
- Artículo 170.- Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.
- Artículo 171.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.
- Artículo 172.- Abono de impuestos, tasas y derechos.
- Artículo 173.- Garantías registrales.
- Artículo 174.- Replanteo.
- Artículo 175.- Cambio en la dirección de obra.
- Artículo 176.- Modificaciones del contenido de las licencias.
- Artículo 177.- Prórroga de las licencias.
- Artículo 178.- Caducidad de las licencias.
- Artículo 179.- Deber de reparación y limpieza.
- Artículo 180.- Abandono de las obras.
- Artículo 181.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.



**INDICE** (Cont.) .....Página

- Artículo 182.- Inspección de las obras y de los usos  
Artículo 183.- Extracción, depósito y transporte de escombros  
Artículo 184.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

**TITULO SÉPTIMO**

**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO  
Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.**

**318**

- Artículo 185.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.  
Artículo 186.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.  
Artículo 187.- Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.  
Artículo 188.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.  
Artículo 189.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.  
Artículo 190.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**325**

- Primera.- Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción.



## **TITULO PRIMERO** **DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1.-    Ámbito de aplicación.**

Este Plan General de Ordenación Urbana se aplicará, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Erreteria.

### **Artículo 2.-    Condiciones de vigencia.**

- 1.- Este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento, al Plan General de Ordenación Urbana de Erreteria aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 3 de febrero de 2004 y a las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente con posterioridad, incluidas las previsiones contenidas en aquél y en éstas.
- 2.- De igual manera, se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados en desarrollo del citado Plan General de 2004, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.
- 3.- Se excluyen de la derogación mencionada los documentos urbanísticos a los que se hace referencia en los dos apartados anteriores, y las determinaciones contenidas en los mismos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en las Normas Particulares incluidas en el documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y "áreas recreativas (NU)" de este Plan General.

Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en cada supuesto y, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes previstos, en su caso, en este Plan, se entenderá efectuada en los términos previstos en cada caso en los citados documentos consolidados.

Complementariamente, serán de aplicación, a ese respecto, las previsiones establecidas en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento.

- 4.- La nulidad, anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas



### **Artículo 3.- Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.**

#### **1.- Documentos del Plan General.**

Este Plan General contiene los siguientes documentos:

##### **A.- 1. Memoria.**

- a) 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- b) 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.
- c) 1.3. Estudio Ambiental Estratégico, incluido estudios acústico y de sostenibilidad energética.
- d) 1.4. Evaluación del Impacto de Género.
- e) 1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico.

##### **B.- 2. Normas Urbanísticas.**

- a) 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
- b) 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- c) 2.3. Catálogo.

##### **C.- 3. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación.**

- a) 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
- b) 3.2. Estudio de sostenibilidad económica.
- c) 3.3. Programa de Actuación.

##### **D.- 4. Planos generales.**

- a) Planos de Información:
  - \* I. Información.
- b) Planos de Proyecto:
  - \* II. Ordenación estructural.
  - \* III. Ordenación pormenorizada.
  - \* IV. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
  - \* V. Ejecución Urbanística.
  - \* VI. Catálogo.
  - \* VII. Otros planos de ordenación.
  - \* VIII. Imagen ilustrativa de la ordenación.

##### **E.- 5. Resumen ejecutivo.**



## 2.- Carácter normativo de los documentos

La aprobación de este Plan General tiene los efectos previstos en la legislación urbanística vigente. En términos generales, su contenido está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en la totalidad de sus documentos. En un sentido estricto, las determinaciones de carácter normativo son las incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", y los planos "4.b Proyecto", salvo los planos VII.1. VII.4, VIII.1 y VIII.2 que son orientativos o ilustrativos.

Los restantes documentos del Plan General tienen un objetivo fundamentalmente informativo, referencial o justificativo. En caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán estos los que, salvo error manifiesto en su contenido, prevalezcan.

## 3.- Discordancias entre documentos

- A.- Las discordancias que pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>1</sup>.
- B.- Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del Plan General prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel, así como sobre las determinaciones numéricas y escritas reflejadas en los documentos de papel del Plan.

## **Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.**

- 1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material se diferencian los siguientes tipos de determinaciones:
  - A.- Determinaciones de ordenación urbanística estructural.
  - B.- Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.
  - C.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
  - D.- Determinaciones reguladoras del régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística.
  - E.- Otras determinaciones.
- 2.- La modificación de esas determinaciones se sujetará al procedimiento requerido, en cada caso, por su rango normativo y su contenido material, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- 3.- Tienen el rango normativo propio de la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en:

<sup>1</sup> Artículo 7, etc. de la Ley 2/2006.



- A.- El Título Segundo de este documento, con las salvedades expuestas en el artículo 31.
- B.- El epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
- C.- Los planos "II, Ordenación estructural" del documento "4. Planos".

La modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, salvo los reajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en este documento (artículos 47, etc.), cuya realización se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto.

- 4.- Tienen el rango propio de la ordenación urbanística pormenorizada las determinaciones siguientes:

- A.- Las del Título Tercero de este documento.
- B.- Las del epígrafe "IV. Ordenación pormenorizada" y los planos "3. Zonificación pormenorizada" y "4. Categorización del suelo" del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
- C.- Las reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y subzonas pormenorizadas destinadas a dotacionales públicas (sistemas generales y locales).
- D.- Las de los planos generales del grupo "III. Ordenación Pormenorizada".
- E.- Las restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

La modificación o complemento de esas determinaciones requerirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial) o de un estudio de detalle (en el caso de que los reajustes sean acordes con su campo de intervención, conforme a lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes).

Se exceptúan las determinaciones de los citados planos generales del grupo "III. Ordenación Pormenorizada" que, en atención a su contenido, podrán ser modificadas mediante proyectos de obras de urbanización y/o planes específicos, previa justificación de su conveniencia y necesidad; se incluyen entre ellas, las previsiones de los planos "III.1 Infraestructuras de servicios urbanos" del documento "4. Planos", de este Plan.

De igual manera, su modificación podrá realizarse mediante un expediente de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración de su rango y naturaleza pormenorizada.

- 5.- Son determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe referido al régimen de ejecución pormenorizado y el plano de condiciones de ejecución urbanística de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).



Su rango normativo es el establecido, en cada caso, en la: legislación vigente; el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General; los proyectos promovidos para la ejecución de la ordenación urbanística (proyectos de reparcelación, expropiación, etc.; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Su modificación o complemento se ajustará a los criterios establecidos, en cada caso, en la legislación vigente, salvo los ajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

- 6.- El rango normativo de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en este Plan es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

Su modificación y/o complementación se adecuará a lo indicado en el artículo 106 de estas Normas.

- 7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas (Catálogo del Patrimonio Urbanístico, Ordenanzas de Urbanización y Edificación, etc.), que tienen el rango establecido para ellas en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, incluido este Plan General.

Se incluyen entre ellas las determinaciones de "VI. Otros planos de ordenación" del documento "4. Planos".

Su modificación o complementación se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en dichas legislación y planeamiento.

- 8.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como una transposición de ellas.

Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en esas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos.

- 9.- En el documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se determina el régimen urbanístico específico de cada ámbito a modo de desarrollo o concreción de las previsiones del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales". Debido a ello, en cada ámbito, las previsiones de aquel documento serán de aplicación preferente a las de este.





## **Artículo 5.- Modificación del Plan General.**

### **1.- Justificación de las modificaciones.**

- A.- Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación
- B.- Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.
- C.- Guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa

### **2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.**

Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

### **3.- Alcance y contenido de las modificaciones.**

Las modificaciones de las determinaciones estructurales del Plan, consideradas de forma autónoma o, conjuntamente, con otras modificaciones anteriores, cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística vigente, deberán tramitarse bajo la figura de revisión del Plan General.

### **4.- Refundición o actualización del Plan General.**

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos de su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente<sup>2</sup>.

### **5.- Otras cuestiones.**

Las determinaciones de este Plan, incluidas las de este documento, afectadas por disposiciones legales que se promuevan y entren en vigor tras su aprobación se adaptarán a esas disposiciones en los términos y condiciones establecidos en ellas.

<sup>1</sup> Artículos 105, etc. de la Ley 2/2006.

<sup>2</sup> Artículo 107, etc. de la Ley 2/2006.



Para ello, se procederá a la elaboración, por parte de los servicios técnicos municipales, de un informe de valoración de las afecciones que cada una de las disposiciones legales promovidas pueda tener en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan. En ese informe se analizarán y/o determinarán:

- A.- Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las determinaciones de la disposición legal promovida que, en atención a lo indicado en ella, sean de aplicación directa y/o inmediata. La identificación de esas previsiones se complementará con la:
  - a) La evaluación de las afecciones derivadas de la derogación y/o sustitución de aquellas previsiones urbanísticas por las incluidas en la citada disposición legal.
  - b) La determinación de los criterios de intervención que, en su caso, se estimen necesarias.
- B.- Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las restantes determinaciones de la disposición legal y las implicaciones derivadas de estas, valorando el grado de conformidad o disconformidad (o compatibilidad o incompatibilidad) de las previsiones urbanísticas con las determinaciones de la disposición legal y especificando:
  - a) Las previsiones urbanísticas que sean compatibles con las determinaciones de la disposición legal.
  - b) Las previsiones urbanísticas que sean incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal, diferenciándose en su caso y entre ellas:
    - \* Las previsiones urbanísticas que puedan y/o deban seguir considerándose vigentes y consolidadas por ser esta consolidación acorde con la disposición legal.
    - \* Las previsiones urbanísticas incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal que deban ser objeto de adaptación a esta en los plazos y condiciones establecidos en ella.
  - c) Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.
  - d) Los criterios de intervención que, en su caso y en lo referente a las cuestiones planteadas, se estimen necesarias y justificadas.

#### **Artículo 6.- Condiciones de revisión del Plan General.**

- 1.- Con independencia de las iniciativas de revisión integral del Plan General que pudiera acordar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a dicha revisión:
  - A.- En los supuestos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes<sup>1</sup>
  - B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas previstas en este Plan.

<sup>1</sup> Artículo 33, etc. del Decreto 105/2008.



C.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.

- 2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

- 3.- Cada dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan se elaborará 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.

#### **Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.**

- 1.- Mantendrán su vigencia, en tanto sean derogadas o sustituidas, las Ordenanzas urbanísticas vigentes en el momento de la formulación y entrada en vigor de este Plan, salvo aquellas que, en su totalidad o parcialmente, no sean acordes con las propuestas del Plan.

Dichas Ordenanzas y/o las que se promuevan en desarrollo de este Plan podrán determinar, en el marco de intervención propio de ellas, las condiciones de intervención referentes a: la proyección y ejecución de las edificaciones y de la urbanización; la implantación de usos e instalaciones; la disposición de un espacio público seguro; cualesquiera otras cuestiones.

En ese contexto podrán determinar restricciones para la implantación de instalaciones, establecimientos destinados a usos de hostelería, servicios de telecomunicaciones (locutorios...), alimentación, y cualesquiera otros usos e instalaciones, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en las materias afectadas.

- 2.- En desarrollo de este Plan General, así como, complementariamente, para la adaptación de las anteriores a él, se promoverán, entre otras, las correspondientes Ordenanzas de Urbanización para la determinación de las medidas de urbanización del espacio público, de conformidad con los criterios expuestos en el Título Sexto de este documento.



**Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de las personas.**

El Plan General contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva de todas las personas (cualquiera que sea su sexo, edad, estado físico o mental, raza, etc.) en el uso, acceso y disfrute de los medios urbanos y rurales, y de los recursos urbanísticos ordenados en ellos.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad.



**TITULO SEGUNDO**  
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**CAPITULO PRIMERO.**  
**LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**Sección Primera.**  
**Los usos urbanísticos.**

**Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.**

**1.- Tipos básicos de usos urbanísticos.**

A los efectos de regular su implantación en las zonas globales se distinguen los siguientes tipos básicos de usos urbanísticos:

**A.- En atención a su naturaleza o contenido.**

- a) Uso residencial (uso 1).
- b) Uso de actividades económicas (uso 2).
- c) Usos de equipamiento comunitario (uso 3).
- d) Usos de espacios libres (uso 4).
- e) Usos de comunicación y transporte (uso 5).
- f) Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).
- g) Usos rurales y de explotación del litoral (uso 7).

**B.- En atención a su relevancia en la zona global, así como a la viabilidad o inviabilidad y a las condiciones de su implantación:**

- a) **Uso característico o propiciado:**  
Se considera como tal el uso predominante en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.
- b) **Uso admisible:**  
Se considera como tal el uso distinto del característico autorizable en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje, como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

- c) **Uso prohibido.**  
Se consideran como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con su naturaleza y su destino funcional.



C.- En atención a su régimen jurídico:

a) Uso público:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre o previsión adecuada y esté expresamente señalado en su documentación gráfica o plano y/o, en su caso, escrita. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con la formalización del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

b) Uso privado:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada no sujetos a uso público.

c) La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo su rasante. En el supuesto de las áreas y espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, su mantenimiento, reparación, reposición y limpieza se adecuará a los siguientes criterios:

- \* Corresponderá al Ayuntamiento (o a las correspondientes compañías suministradoras) la ejecución y el abono de las obras y actuaciones necesarias para:
  - El mantenimiento y la limpieza de los acabados superficiales (pavimentos, revestimientos...) de la urbanización directamente afectada por la servidumbre, exceptuadas las fachadas de los locales, los techos (de porches...), etc.
  - El suministro, la implantación y el mantenimiento de los servicios urbanos (alumbrado público y cualesquiera otros) requeridos por la servidumbre.
  - La implantación y el mantenimiento de las redes de infraestructuras públicas que, en su caso, transcurran por la parcela.
- \* Corresponderá a los propietarios privados la ejecución y el abono de las actuaciones necesarias para:
  - La conservación y el mantenimiento, en las debidas condiciones, de: las fachadas interiores y los techos de los porches afectados por la servidumbre; los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones de las edificaciones e instalaciones afectadas, incluidas las ubicadas bajo la rasante del espacio sujeto a la servidumbre.
  - La implantación y el mantenimiento de las acometidas de las redes de servicios urbanos a la parcela y a la o las edificaciones existentes en ella, requeridas por estas,



## 2.- Los usos de servicios básicos

Los usos y elementos dotacionales de las redes de sistemas generales y locales públicos y privados vinculados al cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales y que no requieran de edificabilidad física son usos de servicios básicos que se considerarán autorizados en las zonas globales y subzonas pormenorizadas de suelo urbano y urbanizable sin la necesidad de la expresa indicación de esa circunstancia y salvo que específicamente se señale lo contrario en el planeamiento urbanístico vigente. En el supuesto de que requieran de edificabilidad física, esta deberá estar prevista en el correspondiente documento urbanístico.

Asimismo se incluyen entre dichos usos de servicios básicos los siguientes: usos de comunicación y transporte públicos (circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada; aparcamiento; etc.); espacios libres públicos; equipamiento público; infraestructuras de servicios; cualesquiera otros que la legislación vigente asimile a los anteriores para que la zona global y subzona pormenorizada cuente con los servicios urbanos necesarios.

También tienen esa misma condición las dotaciones e instalaciones públicas y privadas necesarias para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas (electrolíneas...), los cuartos de basura, los aparcamientos de bicicletas u otras requeridas por las disposiciones legales y el planeamiento vigentes.

## 3.- Condiciones aplicables a los usos autorizables (característicos; admisibles).

- A.- La consideración de un uso urbanístico como autorizable no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación, así como el cumplimiento de los requisitos funcionales y operativos que puedan determinarse en ellos.
- B.- Asimismo, en el supuesto de que, por su magnitud o sus características funcionales, la implantación de un uso considerado como autorizable por el planeamiento urbanístico tenga o pueda tener afecciones singulares en lo referente a los accesos rodados y peatonales del entorno, la dotación de aparcamientos existente y/o requerida, la disposición de los correspondientes espacios de carga y descarga, la emisión de ruidos y vibraciones y otras cuestiones asimilables (agravando la situación existente a ese respecto), su autorización e implantación requerirá el cumplimiento y ejecución de las medidas específicas que, justificadamente, se estimen adecuadas para dar respuesta a los problemas relacionados con dichas afecciones.

## 4.- Reajuste o complementación de los tipos de usos.

Los tipos de usos expuestos en este artículo constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente.



Las modificaciones de este Plan y el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en su desarrollo podrán reajustar o complementar dichos tipos de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente, pudiendo incluso tipificar y regular otros usos no incluidos de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. En esos casos, dicho planeamiento deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las previsiones de este Plan.

#### **Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.**

##### **1.- Uso residencial (uso 1).**

Comprende el alojamiento estable y no sujeto a contraprestación de carácter comercial de persona(s), familia(s) o unidad(es) de convivencia, sin perjuicio de su complementación con otros usos autorizados en el planeamiento urbanístico y en las disposiciones legales vigentes.

##### **2.- Uso de actividades económicas (uso 2).**

Comprende el desarrollo de actividades económicas de carácter productivo (industrial, almacenes...), terciario (comercial, oficinas, actividades turísticas de alojamiento...), tecnológico (relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación –TIC-...) y cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, ganaderos, extractivos...) incluidos entre los usos rurales.

##### **3.- Usos de equipamiento comunitario (uso 3).**

Comprenden las actividades de prestación a la ciudadanía de los servicios necesarios para la correcta satisfacción y respuesta a los objetivos relacionados con: la educación; la salud; el esparcimiento; el enriquecimiento cultural; el deporte; el bienestar personal y colectivo; la asistencia; la mejora de la calidad de vida; las actividades de la Administración e institucionales; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se incluyen asimismo otras actividades relacionadas con la promoción, consecución, etc. de objetivos de interés general relacionados con: la implantación y el fomento de actividades económicas; la regeneración y renovación de áreas obsoletas; la potenciación de espacios de centralidad en los barrios de la ciudad; la implantación y activación de servicios de proximidad; etc.

Dichas actividades pueden ser desarrolladas (desde una perspectiva urbanística):

- A.- En régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro
- B.- En régimen de titularidad privada, de carácter lucrativo.

Se incluyen entre estas las actividades desarrolladas por la Cruz Roja, las iglesias, etc.





4.- Usos de espacios libres (uso 4).

Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Se incluyen asimismo otros usos vinculados a la existencia, preservación y utilización de elementos territoriales significativos (cauces fluviales, litoral...), al mantenimiento de la realidad natural, los valores paisajísticos, etc. de determinados terrenos y entornos, etc.

5.- Usos de comunicación y transporte (uso 5).

Comprenden las actividades destinadas al desplazamiento, tránsito, etc. de personas y mercancías, cualquiera que sea el modo de transporte, de vehículo y de red o infraestructura que se utilice para ello: público o privado; peatonal, bicicleta; silla de ruedas, vehículo motorizado, etc.; red viaria (itinerarios peatonales o ciclistas; calles; carreteras; etc.), ferrocarril, metro, transporte aéreo o fluvial, etc.

6.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).

Comprende el uso y explotación de las distintas redes e instalaciones de suministro de servicios (energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, tratamiento de los residuos...) al conjunto de la población, así como los correspondientes usos auxiliares.

7.- Usos rurales y de explotación del litoral (uso 7).

Comprende las actividades que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del suelo no urbanizable. Se distinguen las modalidades siguientes:

A.- Protección ambiental:

- a) Conservación.
- b) Mejora ambiental.
- c) Actividades científico-culturales.

Son usos que tienen como objetivo la conservación, la potenciación y/o la recuperación de los valores naturales y ambientales del medio natural. No incluyen ningún tipo de edificación o instalación.

B.- Ocio y esparcimiento.

- a) Recreo extensivo.  
Incluye el uso y disfrute de la naturaleza con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural. No incluye ningún tipo de edificación, instalación o infraestructura con la salvedad de, en su caso, senderos peatonales y asimilables.
- b) Recreo intensivo.  
Incluye las dos modalidades de usos mencionadas en el artículo "32.3".
- c) Actividades cinegéticas y piscícolas.  
Incluye las actividades de caza y pesca reglamentarias



C.- Explotación de recursos primarios.

a) Agricultura (incluidos los invernaderos). Incluye:

- \* Las tareas y prácticas relacionadas con la actividad agrícola, incluidas las obras de infraestructura rural necesarias y/o justificadas por la mejora de esa actividad.
- \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la actividad agrícola:
  - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas, incluidas las destinadas a apoyar e impulsar la producción agrícola.
  - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos agrícolas (producción de conservas; lagares; bodegas).
  - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades agrícolas.
  - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación agrícola.
  - Los invernaderos. Son, en concreto, instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se incluyen construcciones ligadas a la actividad en condiciones equivalentes a las expuestas para los usos relacionados con la agricultura.

b) Ganadería. Incluye:

- \* Las tareas y prácticas relacionadas con la explotación ganadera convencional, así como con las especiales siguientes: colmenares; explotaciones ganaderas alternativas; granjas cinegéticas; piscifactorías (cultivo o recría de pescados y mariscos marinos y continentales).  
Se incluyen, asimismo, entre ellas las tareas y actividades relacionadas con los núcleos zoológicos, en los supuestos en los que, en atención a sus características y condicionantes, puedan y/o deban implantarse en el suelo no urbanizable.
- \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera:
  - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.
  - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos ganaderos (queserías y otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado de miel y otros productos apícolas).
  - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades ganaderas.
  - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación ganadera

c) Forestal.

- \* Las tareas y prácticas relacionadas con la actividad forestal.
- \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal:



- Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades forestales (almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria...).
- Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos ganaderos (queserías y otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado de miel y otros productos apícolas).
- Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades ganaderas.
- Vivienda auxiliar vinculada a la explotación ganadera

d) Industrias agrarias.

Se consideran como tales las reguladas en el artículo 38.

e) Actividades extractivas.

Actividades encaminadas a la extracción de recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones por dragado, pozos, etc.

Incluyen las edificaciones e instalaciones requeridas por el desarrollo de las actividades

D.- Otros usos:

a) Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes:

Son desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad. En todo caso estos crecimientos deben guardar una correspondencia estructural, tipológica y de magnitud adecuada con los núcleos en los que se apoyan. De forma particular este uso recoge los crecimientos de los núcleos rurales existentes en el territorio.

b) Desarrollos no apoyados en núcleos preexistentes:

Son desarrollos urbanísticos de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan. Se trata de un uso prohibido para todas las categorías de ordenación, salvo las que excepcionalmente se contemplen de forma específica en el PTP vigente.

c) Industrias o almacenamientos peligrosos: almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Esas actividades y modalidades, incluida su definición y contenido, son las establecidas en los vigentes planes territoriales<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Los planes territoriales vigentes en este momento y con incidencia en las citadas materias son, en concreto, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014).



Los citados usos incluyen y/o se complementan con las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido a ese respecto en los planes de ordenación territorial vigentes<sup>1</sup>. En todo caso, su autorización e implantación ha de adecuarse a las previsiones de este Plan.

Además, a los efectos de su autorización o no en el suelo no urbanizable, esos usos rurales y de explotación del litoral han de considerarse complementados con los usos de infraestructuras y los usos edificatorios regulados en los citados planes de ordenación territorial vigentes.

En el contexto de las previsiones de este artículo, esos usos han de considerarse incluidos en las equivalentes modalidades de uso reguladas en los anteriores apartados.

## **Sección Segunda.**

### **La edificabilidad.**

#### **Artículo 11.- La edificabilidad urbanística estructural.**

##### **1.- Criterios generales.**

- A.- La edificabilidad urbanística asignada a las zonas globales destinadas a usos lucrativos tiene rango de la ordenación estructural y se determina en el epígrafe III del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", así como en el Capítulo Segundo del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas Generales en lo referente al suelo no urbanizable.

Esa edificabilidad podrá ser reajustada en los términos y con el alcance resultantes de las previsiones del artículo "90.1".

Además, dicha edificabilidad se complementa con la correspondiente a los espacios e instalaciones que, sin estar expresamente previstos en los citados documento y artículos, se proyecten para la mejora de las condiciones de accesibilidad universal y de eficiencia energética de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes<sup>2</sup>. Se autoriza la ejecución e implantación de construcciones e instalaciones con esos fines sin que sean computables a los efectos del cálculo y la determinación de la edificabilidad prevista en este Plan.

<sup>1</sup> Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014), etc.

<sup>2</sup> Artículos 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, 49 de la Ley 3/2015, 35 de la Ley 2/2006, etc.



- B.- El cómputo de la edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, con el rango propio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada<sup>1</sup>.
- C.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Podrá tener esa misma naturaleza la edificabilidad de las zonas globales destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredite y justifique mediante documentación emitida, a ese respecto, por la Administración o entidad competente en la materia.

- D.- La edificabilidad urbanística estructural autorizada bajo la rasante de una zona global es la siguiente:

- \* La determinada de manera expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
- \* En los restantes supuestos, la resultante en el conjunto de las parcelas lucrativas ordenadas en las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable, vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en cada una de ellas.
- \* En el suelo no urbanizable se corresponde con la vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en él y, en los supuestos en los que no se determine y se justifique su necesidad, la equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada sobre rasante.

## 2.- Formas de determinación de la edificabilidad:

La edificabilidad asignada a una zona global puede ser determinada de forma:

- A.- Indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación autorizada sobre y bajo rasante, o, en su caso, de la consolidación de la forma de las edificaciones existentes.
- B.- Directa, mediante la determinación ya de la edificabilidad de techo o construida total autorizada sobre rasante, ya de un índice de edificabilidad referido a su superficie  $-m^2(t)/m^2-$ .

En ese supuesto, la edificabilidad autorizada bajo rasante podrá ser determinada asimismo de forma directa, o, en su caso, de manera indirecta mediante la regulación de la forma de la edificación bajo rasante.

A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad y de su cómputo se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable  $-m^2(t)-$ , también denominado como superficie construida, distinguiéndola de la útil.

<sup>1</sup> Artículo 59 de este documento.



**Sección Tercera.**  
**Las zonas globales y su régimen urbanístico.**

**Artículo 12.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.**

1.- La calificación global.

La calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito.

Se distinguen los distintos tipos de zonas globales siguientes:

- \* A. ZONA RESIDENCIAL.
- \* B. ZONA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.
- \* SISTEMAS GENERALES.
  - C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG).
  - D. ESPACIOS LIBRES (SG).
    - D.1. Espacios libres generales (SG).
    - D.2. Aguas superficiales (medio urbano) (SG).
  - E. REDES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE (SG)
    - E.1. Red viaria (SG)
    - E.2. Red ferroviaria (SG)
    - E.3. Zona Portuaria (SG)
  - F. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (SG)
- \* ZONAS RURALES.
  - G. ZONAS RURALES.
    - G.1 Protección especial.
      - G.1.1 Aiako Harria.
      - G.1.2 Áreas Forestales de protección estratégica para la biodiversidad del municipio.
    - G.2 Mejora ambiental.



- G.3 Agroganadera y campiña:
  - G.3.1 Alto valor estratégico.
  - G.3.2 Paisaje rural de transición.
- G.4. Forestal.
- G.5 Protección de aguas superficiales.

2.- Delimitación de las zonas globales.

Las zonas globales delimitadas en este Plan son las reflejadas en los siguientes planos:

- A.- II. 1. Zonificación Global. Suelo no urbanizable.
- B.- II.2. Zonificación Global. Suelos urbano y urbanizable:

3.- Régimen urbanístico de las zonas globales.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de las zonas globales es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

- A.- En los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.
- B.- En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.

**Artículo 13.- Régimen urbanístico de la zona global "A. Zona Residencial".**

1.- Definición.

Zona global configurada por asentamientos destinados preferentemente a usos residenciales situados o proyectados en el suelo urbano y urbanizable del municipio, cualquiera que sea su morfología y tipología, complementados con los restantes que se autorizan en este Plan.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito que corresponda.

3.- Régimen de uso.

- A.- Uso característico: residencial.
- B.- Usos admisibles:
  - a) Usos de actividades económicas en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  - b) Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.



- C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.
- D.- Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico. No podrá acumularse en una parcela.
- E.- Otras condiciones.  
El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.
- 4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de, globalmente, titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la existencia en ella de terrenos, edificaciones, etc. de dominio y/o uso público.

#### **Artículo 14.- Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividad económica".**

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de actividad económica en sus distintas situaciones (productivos, terciarios...), ubicada en el medio urbano del municipio.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

- A.- Uso característico: usos de actividad económica en todas las situaciones establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- B.- Usos admisibles:
- a) Usos residenciales: en los supuestos establecidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).
  - b) Los usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.





- C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.
- D. Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 20% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico, a salvo de lo previsto en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan) para los usos residenciales admisibles.
- E.- Otras condiciones.  
El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.
- 4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de, globalmente, titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la existencia en ella de terrenos, edificaciones, etc. de dominio y/o uso público.

#### **Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).**

##### **1.- Definición.**

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades (docente, sanitario, deportivo, cultural...), situada o proyectada en los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable del municipio, de titularidad pública o privada e integrada en la red de sistemas generales del municipio.

##### **2.- Edificabilidad urbanística.**

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

##### **3.- Régimen de uso.**

###### **A.- Uso característico:**

- a) Equipamientos ubicados en el medio urbano (suelo urbano + urbanizable): se autoriza la implantación de usos de equipamiento en todas las modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, con las condiciones y/o reajustes establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares y en ese otro planeamiento.
- b) Equipamientos ubicados en el suelo no urbanizable: se autoriza la implantación de, además del existente en cada caso, los siguientes usos de equipamiento: los



relacionados y/o justificados con actividades propias del suelo no urbanizable y/o del medio natural; docentes; deportivos; sanitarios.

**B.- Usos admisibles:**

**a) Usos residenciales en las condiciones siguientes:**

- \* Como uso auxiliar del característico, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan General y, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- \* Las establecidas en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con la consolidación de viviendas existentes.

**b) Usos de actividades económicas:** en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Usos prohibidos:** los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

**D.- Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles:** el porcentaje máximo de la edificabilidad sobre rasante destinada a usos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

**E.- Otras condiciones.**

El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**4.- Régimen jurídico.**

- \* En las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y/o en los planos (documentos "2.2" y 4 de este Plan) se determina el carácter de zona de uso público o privado de las zonas globales situadas en el medio urbano.

En lo que se refiere a este Plan, el carácter público de un equipamiento se extenderá a la totalidad y/o a la parte de la parcela y edificación afectada, en cada caso, por dicha titularidad.

Además, la desafectación de un equipamiento público de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente en cada caso conllevará la derogación de dicho carácter público y su sujeción al régimen urbanístico propio del equipamiento privado.

- \* Las zonas globales situadas en el suelo no urbanizable son de titularidad y uso privado, patrimonial y/o de dominio público.



**Artículo 16.- Régimen urbanístico de las zonas globales de espacios libres (D) (Sistema General).**

**1.- D.1. Espacios libres generales (S.G.).**

**A.- Definición.**

Espacios libres de dominio público de tipología diversa, destinados a usos de ocio y expansión del conjunto de la población, situados en el medio urbano.

**B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en esta zona global.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Régimen de uso.**

a) Uso característico: usos de espacios libres.

b) Usos admisibles:

\* Actividades económicas: exclusivamente como uso auxiliar y al servicio del característico (usos hosteleros o asimilables), en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

\* Usos de equipamiento y terciarios:

- En edificaciones existentes: los usos de equipamiento y terciarios (exclusivamente los comerciales de carácter hostelero) acordes y/o compatibles con el espacio libre; se consolidan los usos de equipamiento existentes, así como las edificaciones destinadas a ellos.
- En nuevas edificaciones e instalaciones: exclusivamente como uso auxiliar y al servicio del característico, en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.



- \* Comunicación y transporte, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles. Se consolidan las redes públicas de comunicación existentes y se autorizan afecciones puntuales derivadas de nuevas propuestas viarias.
  - \* Infraestructuras de servicios, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.

D.- Régimen jurídico: es una zona de titularidad y uso público (titular: Ayuntamiento de Erreteria).

## 2.- D.2. Aguas superficiales (medio urbano) (S.G.).

### A.- Definición.

Espacios ocupados por los tramos de los cauces fluviales públicos existentes en el medio urbano (suelos urbano y urbanizable) del municipio.

### B.- Régimen de uso.

- a) Uso característico:
- \* Elementos territoriales (cauce público).
  - \* Usos establecidos en la legislación vigente (Ley de Aguas; etc.).
- b) Usos admisibles: los establecidos en la legislación vigente (Ley de Aguas; etc.).
- c) Usos prohibidos: los establecidos en la legislación vigente (Ley de Aguas; etc.).

### C.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de titularidad y uso público

## **Artículo 17.- Régimen urbanístico de las redes de comunicación y transporte (E) (Sistema General).**

### 1.- E.1. Red viaria (S.G.).

#### A.- Definición.

Zona conformada por las carreteras interurbanas y el viario urbano principal de titularidad pública, cualquiera que sea el modo de movilidad al que se destine (motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil, autobús, tranvía...; transporte público o privado; etc.).



La calificación, como sistema general viario, de las carreteras de la Red Foral de Gipuzkoa incluye la totalidad de la zona de dominio público viario determinada en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 8, etc. del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado mediante el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio).

**B.- Edificabilidad urbanística.**

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

**C.- Régimen de uso.**

- a) Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red viaria (circulación rodada motorizada; circulación peatonal; circulación ciclista; aparcamiento; etc.).
- b) Usos admisibles: tranvía; espacios libres; usos productivos (gasolineras) comerciales y de equipamiento de carácter auxiliar o complementario de la red viaria; otro tipo de usos de equipamiento (autónomos...), previa justificación de la conveniencia de su implantación en la zona y su adecuación a las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red viaria o usos de servicios básicos.
- d) Otras condiciones.  
El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

En particular, el régimen de usos se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014

**D.- Régimen jurídico.**

- a) Es una zona de titularidad y uso público (titular: Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Erretería / otras Administraciones).
- b) Complementariamente, son o pueden ser de titularidad privada las construcciones e instalaciones situadas en las márgenes de las redes viarias, destinadas a usos complementarios o auxiliares de ellas y acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (alojamiento, estaciones de servicio o gasolineras, usos comerciales...).



- c) El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

## 2.- E.2. Red ferroviaria (S.G.).

### A.- Definición.

Zona conformada por la red ferroviaria de interés general (ADIF) y la Comunidad Autónoma del País Vasco (ETS).

### B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

### C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: ferroviario.
- b) Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.  
Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.
- c) Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

### D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titulares: Estado (ADIF) y Comunidad Autónoma del País Vasco).

El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

## 3.- E.3. Zona Portuaria (S.G.).

### A.- Definición.

Zona portuaria asociada al Puerto de Pasaia.

### B.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo (en la actualidad Plan Especial del Puerto de Pasaia aprobado definitivamente el 13 de marzo de 2018).



C.- Régimen de uso.

- \* Uso característico: portuario.
- \* Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.  
Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.
- \* Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Administración General del Estado).

El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

**Artículo 18.- Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)".**

1.- Definición.

Zona destinada 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.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

- A.- Uso característico: infraestructuras de servicios urbanos en las distintas modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- B.- Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- C.- Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

4.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso público o privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.



## **Artículo 19.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).**

### **1.- G.1.1 Protección Especial (Aiako Harria).**

#### **A.- Definición.**

Zona conformada por 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.

En esta zona rigen las disposiciones normativas del Parque Natural y del ZEC de Aiako Harria que forma parte de la Red Natura 2000.

#### **B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en las disposiciones normativas del Parque Natural y del ZEC de Aiako Harria.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

#### **C.- Régimen de uso.**

- a) Uso característico: Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema.
- b) Usos admisibles: los previstos en las disposiciones normativas del Parque Natural y del ZEC de Aiako Harria.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de ellos.

#### **D.- Régimen jurídico.**

Es una zona de uso privado y/o público.

### **2.- G.1.2 Protección Especial. (Áreas Forestales de protección estratégica para la biodiversidad del municipio).**

#### **A.- Definición.**

Zona conformada por 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. Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Parcial de Donostialdea. Se incluyen en ella los bosques de especies autóctonas o asimilados.





**B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de protección de la zona.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

**C.- Régimen de uso.**

- a) Uso característico: Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema.
- b) Usos admisibles: los previstos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el PTP de Donostialdea.

Se incluyen entre ellos los usos de ocio y esparcimiento (en la modalidad de recreo extensivo), actividades cinegéticas y piscícolas, ganaderos, forestales, infraestructuras y de utilidad pública e interés social (exclusivamente en edificaciones existentes y consolidadas), en las condiciones determinadas en los citados planes territoriales y previa justificación de su compatibilidad con los objetivos vinculados a la protección especial de la zona.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la protección especial de la zona.

En lo referente a la autorización de actividades extractivas se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial (DOT, PTP...) y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de ellos.

**D.- Régimen jurídico.**

Es una zona de uso privado y/o público.

**3.- G.2. Mejora ambiental.**

**A.- Definición.**

Zona regulada, entre otras, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada 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 determinadas 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.

**B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de mejora ambiental de la zona.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas quedan sujetas al régimen de edificación resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

**C.- Régimen de uso.**

- a) Uso característico: protección y mejora ambiental.
- b) Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.

Se incluyen entre ellos los siguientes usos: ocio y esparcimiento; prácticas ganaderas y forestales (sin construcciones o instalaciones auxiliares); caminos rurales y pistas; líneas de tendido aéreo y subterráneas; rellenos y vertederos de residuos sólidos; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A), etc.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

En el supuesto de modificarse el régimen de uso establecido en las citadas DOT y PTS, el régimen de uso será el resultante de dicha modificación.

**D.- Régimen jurídico.**

Es una zona de uso privado y/o público.



E.- Otras previsiones.

Se autoriza la realización en esta zona del conjunto de las actuaciones que se estimen necesarias para la consecución de los objetivos de mejora ambiental planteados en ella, incluidos los que, en su caso, sean necesarias para la descontaminación de suelos contaminados que pudieran existir en ella.

Esas actuaciones podrán extenderse incluso a terrenos exteriores a la zona, situados en zonas globales colindantes (Protección Especial, Agroganadera y Campiña, Forestal, etc.) siempre que la consecución de los objetivos de mejora ambiental y de descontaminación lo justifique.

4.- G.3.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico.

A.- Definición.

Zona conformada por terrenos que, en atención a sus condicionantes naturales, son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura.

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.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en las citadas DOT, PTP y PTS.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos; no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones.

C.- Régimen de uso.

- a) Usos característicos: los usos de explotación de recursos primarios en la modalidad de agricultura y ganadería.
- b) Usos admisibles: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.  
Se incluyen entre ellos los siguientes usos: mejora ambiental; ocio y esparcimiento (no se autorizan actividades de recreo intensivo, ni nuevas construcciones o instalaciones); restantes usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios (excluidas las prácticas forestales, que se prohíben); viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en edificaciones existentes; caminos rurales y pistas; e infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A).



Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, complementados en los términos establecidos en este Plan. Se incluyen entre ellos los usos y construcciones forestales y las industrias agrarias

**D.- Régimen jurídico.**

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

**5.- G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición.**

**A.- Definición.**

Zona conformada por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos agrarios de alto valor estratégico. También está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

**B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en los citados PTP y PTS.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.

**C.- Régimen de uso.**

- a) Uso característico: usos agrarios.
- b) Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.

Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; caminos rurales y pistas; infraestructuras; usos residenciales vinculados a explotaciones ganaderas; viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias,



exclusivamente en edificaciones existentes destinadas a ese uso; usos de utilidad pública e interés social; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Los usos de utilidad pública e interés social se autorizan en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de uso o a otros admisibles (residenciales...), con la salvedad de los campings, los glampings, las actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia) u otras asimilables (previstas en este Plan) que podrán implantarse en nuevas edificaciones e instalaciones siempre que se justifique, además de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, la inexistencia de edificaciones e instalaciones adecuadas para su desarrollo y/o la falta de idoneidad de las existentes. Además, una misma actividad de esa naturaleza, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales del suelo no urbanizable en las que se autorice la misma.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

#### D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

### 6.- G.4. Monte. Forestal.

#### A.- Definición.

Zona regulada, entre otros, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada 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.

La determinada en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.



**B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en la zona global.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.

**C.- Régimen de uso.**

- a) Uso característico: forestal.
- b) Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.

Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales de aprovechamiento de recursos primarios agrícolas, ganaderos y forestales; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y destinadas a ese tipo de usos; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

**D.- Régimen jurídico.**

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.



7.- G.5 Protección de aguas superficiales.

A.- Definición.

Zona regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos. Incide en los cauces fluviales que discurren por el medio rural del municipio, así como en sus bandas de protección, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en dicho PTS.

B.- Edificabilidad: no se prevé.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: los establecidos en el citado PTS, complementados con las actividades de piscicultura.
- b) Usos admisibles: los establecidos en el citado PTS.
- c) Usos prohibidos: los establecidos en el citado PTS.

El régimen de usos de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

D.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de uso público (en la parte coincidente con el dominio público hidráulico) y privado (en la parte coincidente con la zona de protección del cauce fluvial situada fuera de dicho dominio).

**Artículo 20.- Zonificación global superpuesta.**

- 1.- Régimen de zonificación global resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más zonas globales distintas ordenadas en este Plan General.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas zonas globales es el establecido para ella en este Plan, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.



## CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Sección Primera Disposiciones de carácter general.

#### **Artículo 21.- Condiciones generales de edificación y urbanización.**

##### **1.- Autorización previa**

La implantación de nuevas construcciones y la realización de obras de sustitución de edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable está condicionada a la previa obtención de los informes o autorizaciones que, en su caso y además de los de carácter urbanístico, resulten necesarios de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

##### **2.- Consolidación.**

A.- Con carácter general, las edificaciones e instalaciones existentes se entenderán consolidadas en las condiciones siguientes:

- a) Las edificaciones destinadas a usos característicos o admisibles de carácter principal y no auxiliar (caseros y/o edificaciones residenciales vinculados o no a explotaciones agrarias; edificaciones destinadas a usos de utilidad pública e interés social o asimilables, incluidas las calificadas como sistema general; etc.) se consolidan con sus actuales parámetros edificatorios (emplazamiento, número de plantas, altura...), siempre que se adecuen a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) y al régimen urbanístico establecido en este Plan para la zona global en la que se ubiquen y se encuentren inscritas en el registro de la propiedad.

Esas edificaciones podrán ser objeto de las correspondientes y justificadas actuaciones de rehabilitación o incluso de derribo y sustitución, salvo que estén catalogadas. Se exceptúan las edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, que quedan sujetas al régimen urbanístico establecido para ellas en el artículo 40.

- b) Las edificaciones e instalaciones destinadas a usos auxiliares de otros principales se consolidan con ese carácter auxiliar y en tanto se destinen a él. La extinción del uso principal al que están vinculados conllevará la declaración de aquellas edificaciones como fuera de ordenación. Así:

- \* La extinción o eliminación de las explotaciones agrarias existentes conllevará la declaración de las edificaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación. Se incluyen entre ellas: los viveros; los invernaderos; los establecimientos de almacenamiento de útiles y productos; los garajes y espacios de guarda de vehículos; los establos; los locales de ordeño y/o conservación, manipulación, etc.





de la leche para, a su vez la fabricación de productos derivados (queso, yogur...); los estercoleros y depósitos de purines; silos; refugios y bordas; comederos; queserías; colmeneras; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

- \* La extinción o eliminación de las industrias agrarias, actividades extractivas existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación.
- \* La extinción o eliminación de los usos residenciales, de utilidad pública e interés social, etc. existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas (garajes, guardas de apero, chabolas, almacenes, etc.) como fuera de ordenación.

No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos principales en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Complementariamente, su existencia y mantenimiento se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 22.

- c) Las edificaciones destinadas a usos auxiliares (establos, garajes, guarda de aperos, almacenes, silos, chabolas, etc.) desarrollados de manera autónoma (sin vinculación a uso principal o admisible alguno) y que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se consolidan con ese carácter y destino.

No se autoriza la implantación de otro tipo de usos en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Las edificaciones de esa naturaleza que no cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se declaran fuera de ordenación, al igual que las que contando con dicha licencia dejen de destinarse a los correspondientes usos durante un período superior a un año.

- B.- Las edificaciones e instalaciones existentes que no se adecuen a las mencionadas previsiones de las disposiciones legales y/o al régimen urbanístico de la zona global se considerarán declaradas disconformes con el planeamiento y quedan sujetos al régimen de edificación y uso propio de ellas

Tampoco se consolidan las edificaciones o partes de ellas afectadas por expedientes disciplinarios que hayan concluido o concluyan con la declaración de su ilegalidad o la inviabilidad de su legalización, que quedan sujetas a las decisiones adoptadas en dichos expedientes.



3.- Condiciones de emplazamiento.

- A.- Las nuevas construcciones, de todo tipo, deberán cumplir las condiciones de separación mínima a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en las disposiciones legales vigentes, en este Plan y en el planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo.

Las construcciones existentes y consolidadas se adecuarán a dichas condiciones en los términos establecidos para ellas en las citadas disposiciones y planes.

- B.- Con el objetivo de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, así como para dar respuesta a problemas de accesibilidad, higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer, con carácter excepcional, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizables, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

- C.- En caso de derribo, sustitución, rehabilitación integral y cambio de uso de edificaciones existentes y consolidadas, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), excepcionalmente y por razones paisajísticas, de accesibilidad, de higiene, de salubridad, de seguridad, de cumplimiento de retiros o distancias establecidas en las disposiciones legales vigentes respecto de cauces fluviales y carreteras o cualesquiera otras que, justificadamente, se consideren adecuadas, su implantación en emplazamientos distintos a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, lo más próximos posibles a este.

Las citadas actuaciones de derribo y sustitución de edificaciones existentes se autorizan, exclusivamente, en los supuestos en los que las mismas son acordes con las previsiones de este Plan, y no así en los que se no se autorizan.

4.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población, y, por tanto, no se autorizará la edificación de una nueva construcción de uso residencial, cuando esta dé lugar a la existencia de cuatro o más edificaciones con ese uso en un círculo de 75 m de radio.

Se considerará que se cumple esa condición siempre que las edificaciones estén afectadas total o parcialmente por ese círculo.



5.- Utilización de las edificaciones preexistentes y limitación del número de edificaciones

- A.- Con el fin de limitar el número de edificaciones e instalaciones vinculadas a una misma explotación agropecuaria-forestal y/o actividad autorizada:
- a) Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán en las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas siempre que, en su estado actual o mediante la realización de obras de rehabilitación y adaptación, sean adecuadas para su implantación y desarrollo.
  - b) La autorización y construcción de nuevas edificaciones se condiciona a la previa justificación de la inexistencia y/o inadecuación de edificaciones e instalaciones que (en su estado actual o debidamente reformadas) sean aptas para el desarrollo de las actividades planteadas.
- B.- Cuando en la parcela afectada existan otras construcciones, la solicitud de licencia deberá señalar esa circunstancia, identificar los usos a los que se destinan y, en su caso, justificar de forma suficiente que los usos propuestos no pueden alojarse en ellas. El Ayuntamiento valorará la justificación aportada, pudiendo denegar la licencia, si interpreta que dicha justificación no es suficiente o apropiada.
- C.- La construcción y/o habilitación de dos o más construcciones o instalaciones exentas en una parcela deberá justificarse en razones asociadas a: el cumplimiento de disposiciones legales aplicables de carácter sanitario, u otras; el cumplimiento de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, u otras; exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados; otro tipo de razones con incidencia urbanística que el Ayuntamiento considere oportunas y suficientes.

6.- Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

- A.- La volumetría y configuración edificatoria de las construcciones se adecuará a la propia de las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales del suelo no urbanizable y a la condición de aislada.

El perfil máximo de la edificación será de tres plantas (incluida la bajo cubierta, de existir ésta). En todo caso, la altura de cornisa, medida en cada punto del terreno, no podrá ser superior a 10 metros. En caso de que por las características topográficas del emplazamiento se necesite un semisótano o un sótano, el perfil de la edificación sobre el mismo será de tan sólo dos plantas. Se autoriza la construcción de entreplantas de una superficie máxima equivalente al 20% de la planta sobre rasante correspondiente.

La longitud de edificación máxima se establece en 40 m. y la pendiente máxima de cubierta en el 40%.

Se exceptúan del cumplimiento de esas previsiones las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, los equipamientos e infraestructuras de servicios autorizados, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.



A su vez, se convalidan las construcciones e instalaciones existentes y consolidadas que las superen.

Las nuevas licencias que se concedan incluirán en las mismas la obligatoriedad de la eliminación o derribo de las edificaciones preexistentes cuyo uso se ha extinguido con la obligación de la inscripción en el registro de la propiedad de tal determinación.

- B.- La edificación autorizada bajo rasante se emplazará bajo la edificación existente o autorizable sobre rasante. La ocupación máxima de aquella será equivalente a la de esta. Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas en los supuestos y con el alcance con el que los condicionantes orográficos del entorno afectado y/o funcionales de la actividad planteada lo justifiquen.

7.- Acondicionamiento del terreno y vertederos.

- A.- Los acondicionamientos del terreno (considerados como trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno) se autorizarán, exclusivamente, en los siguientes supuestos:

- a) Como obra auxiliar de la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado.
- b) Para mejorar las posibilidades de uso agropecuario o forestal de los terrenos afectados a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia Diputación Foral.
- c) Para adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o, de otros planes y proyectos autorizados.
- d) Como parte de la formación de un vertedero autorizado de acuerdo con la legislación medioambiental vigente.

- B.- Su autorización se condiciona a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente (urbanísticas, ambientales...), así como a la previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto de sus impactos ambientales, paisajísticos, sobre el medio natural o de cualquier otro tipo.

A ese respecto, en la correspondiente solicitud se deberá aportar en todo caso un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que justifique la adecuación ambiental de la propuesta, garantice una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, resuelva la recogida y canalización de las aguas de escorrentía, y, recoja las medidas de integración paisajística y restauración, de la capa de tierra vegetal superficial, y, de la vegetación, procedentes.

8.- Cierres de parcela.

Se prohíbe la construcción de tapias y muros de cerramiento.



En el caso de que sea necesario vallar las parcelas a efectos de control del ganado no estabulado, o de proteger repoblaciones forestales, el vallado se efectuará mediante cierre rústico con estacas de madera y alambrada o malla de ovino cuya altura no será superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Los portillos de acceso a parcelas deberán poseer, asimismo, un carácter rústico, quedando expresamente prohibidos la utilización de materiales inadecuados.

La disposición de los cierres de parcelas deberá efectuarse de conformidad con las determinaciones establecidas en la Norma Foral 1/2006, de carreteras y caminos de Gipuzkoa.

9.- Otras condiciones.

A.- Serán de aplicación en el suelo no urbanizable las determinaciones generales reguladoras de:

- a) El régimen de regulación de los tipos de usos urbanísticos pormenorizados y de su contenido (artículos 50 y siguientes) en los términos y con el alcance con el que sean compatibles con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable.
- b) El régimen de edificación establecido en los artículos 57 a 60, ambos incluidos, en las partes acordes con la naturaleza y los condicionantes propios de esa clase de suelo: cómputo de la edificabilidad; edificabilidad sobre y bajo rasante; altura de las plantas de edificación; etc.
- c) Las condiciones de habitabilidad establecidas en este documento para las viviendas (Título Sexto. Capítulo Primero. Sección Segunda) en lo referente a los usos residenciales y de alojamiento o pernoctación autorizados en dicha clase de suelo.
- d) El régimen urbanístico de los edificios, instalaciones y usos declarados fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento establecido en este documento (artículo 112) para los declarados de esa misma manera en la citada clase de suelo.

B.- La implantación de las infraestructuras de servicios urbanos (redes de abastecimiento de agua y saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, etc.) se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este PGOU y en los planes y proyectos que se promuevan en su desarrollo.

C.- En la ejecución de las obras de urbanización y edificación se aplicarán, en lo posible, las medidas consideradas como buenas prácticas en obras, relacionadas con la producción y gestión de residuos, los residuos de construcción y demolición, los recipientes o envases contenedores de residuos peligrosos, la gestión de los aceites usados y la protección de los suelos, las aguas subterráneas, la calidad del aire y la calidad acústica, establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica referente a este Plan y en las disposiciones legales vigentes en esas materias.

Estas condiciones serán asimismo de aplicación en los suelos urbano y urbanizable, en los supuestos así establecidos en los documentos "1.3 Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos".



- D.- Las edificaciones residenciales de nueva planta vinculadas a explotaciones hortícolas o ganaderas y construidas de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup> quedan sujetas al conjunto de las condiciones resultantes de esas previsiones, incluidas las referentes al supuesto de extinción o eliminación de la explotación.
- E.- Las edificaciones e instalaciones existentes y previstas en el suelo no urbanizable se adecuarán a las determinaciones reguladoras del retiro mínimo de las edificaciones establecidas en el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, vertiente Cantábrica (AD: 22-12-1998; modificación posterior mediante Decreto 449/2013) para márgenes en ámbitos desarrollados. En concreto, esas determinaciones son las establecidas en el apartado F.1 de la Normativa del PTS.

#### **Artículo 22.- Eliminación de elementos degradantes.**

- 1.- Toda intervención de rehabilitación de edificaciones existentes, de cambio de uso de las mismas, y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a ellas, construidos de forma precaria, que el Ayuntamiento considere negativos y degradantes de las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas del entorno en el que se sitúan.
- 2.- En los supuestos en los que la autorización de las actuaciones mencionadas en el apartado anterior se condicione a la demolición de elementos degradantes, la ejecución del derribo deberá realizarse como requisito previo para el inicio de las obras de nueva edificación, salvo que el Ayuntamiento establezca específicamente otras condiciones para permitir el funcionamiento de las actividades que ocupan las construcciones a derribar hasta que se realojen en las nuevas construcciones.

#### **Artículo 23.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas destinadas a usos residenciales o de alojamiento.**

- 1.- La implantación estable de construcciones prefabricadas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente será considerada como una nueva edificación destinada al uso de vivienda o alojamiento, y, le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.
- 2.- Se exceptúan los supuestos siguientes, en los que ese tipo de construcciones serán autorizadas en las condiciones que asimismo se indican:

<sup>1</sup> Artículo 31 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.



- A.- Construcciones o instalaciones vinculadas a un camping, glamping o actividad asimilable. Serán autorizadas, en su caso, en las condiciones que se determinen en el contexto de la autorización de ese camping, glamping o actividad.
- B.- Como uso auxiliar vinculado a una explotación agraria. Serán autorizadas, en su caso, en las condiciones determinadas en las disposiciones legales vigentes en la materia y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan<sup>1</sup>.

#### **Artículo 24.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.**

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados deberán contar con acceso rodado desde la red viaria actual, incluidos los caminos y pistas existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- La apertura de nuevos caminos y pistas (temporales o estables) para vehículos en el suelo no urbanizable se autorizará, excepcional y exclusivamente, cuando resulten necesarias para la explotación del medio rural o dar servicio a una edificación, instalación o uso autorizado (existente o nuevo).

Su autorización estará sujeta a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente y condicionada a:

- A.- En el supuesto de ser de promoción privada:
  - a) La valoración por el Ayuntamiento de la validez de los motivos propuestos por el solicitante como justificación de su solicitud, pudiendo denegar la licencia en caso de que los mismos se consideren insuficientes.
  - b) La presentación de la correspondiente documentación técnica.
  - c) La imposición por el Ayuntamiento de condiciones respecto al trazado, sus características constructivas, y/o la adopción de medidas correctoras de su impacto en el paisaje o en el medio natural.
- B.- En el supuesto de ser de promoción pública:
  - a) La justificación de la necesidad del camino o pista con alguno o algunos de los citados fines.
  - b) La elaboración y aprobación de la correspondiente documentación técnica (proyecto de obras...).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 3.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de caminos y pistas existentes, así como la apertura de nuevos, para dar respuesta a problemas de accesibilidad de edificaciones e

<sup>1</sup> Un ejemplo de ese tipo es el conformado por las construcciones móviles o prefabricadas que pudieran destinarse a alojamiento para personal temporero auxiliar de explotaciones agrarias, regulado en el Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de ese tipo de alojamiento. Eso, sin perjuicio de que también pudieran instalarse en otro tipo de edificaciones (permanentes o estables).



instalaciones existentes. La anchura estándar de esos caminos y pistas se fija en 3 m, sin perjuicio de su reajuste, al alza o la baja, en los supuestos y condiciones debidamente justificados.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 4.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de la red de caminos y senderos peatonales existente, incluida la habilitación de nuevos, siempre que el uso y disfrute del medio natural de conformidad con sus condicionantes intrínsecos lo justifique, y se garantice la preservación de los valores naturales, paisajísticos, agrarios, etc. existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 5.- De conformidad con lo establecido en el vigente PTS Agroforestal, se considerarán como usos preferentes de los caminos rurales: el acceso de los agricultores a sus explotaciones; la circulación de personas y vehículos relacionada con el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como con las actividades complementarias turísticas y artesanales ejercidas por las personas agricultoras en sus explotaciones agrarias; la circulación de personas y vehículos relacionada con la conservación del medio natural. .
- 6.- Tanto en caminos existentes como en los nuevos que se creen en aplicación del presente artículo, y de conformidad con el 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, no se admitirá el cierre de caminos salvo que resulte imprescindible para la racional explotación agrícola o ganadera de los terrenos situados a ambos lados del camino y haciendo siempre fácil el tránsito público por los mismos.

#### **Artículo 25.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.**

- 1.- Los tendidos aéreos de las líneas eléctricas y de las redes de comunicaciones electrónicas o asimilables se implantarán, previa justificación de su necesidad y de la inviabilidad y/o desproporción de otro tipo de soluciones (soterradas...), en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar impactos perjudiciales en el paisaje y en el medio agrario y forestal del territorio o entorno afectado en cada caso.





Para ello, los proyectos de implantación de los citados tendidos justificarán la adecuación de las propuestas de trazado y configuración de dichos tendidos a esos criterios, y las complementarán con las medidas preventivas y/o correctoras de los mencionados impactos que se estimen necesarias.

- 2.- Las infraestructuras de telecomunicación se ubicarán preferentemente en zonas degradadas paisajísticamente, sin interferir en las visuales de los bienes de interés cultural y los espacios naturales protegidos, e incorporarán técnicas de mimetización que las integren en el paisaje pudiendo, conforme a lo establecido en la legislación vigente en la materia, imponerse la obligación de compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas, centros de transformación...) con cualquiera de las ya existentes.

**Artículo 26.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés, y erradicación de especies invasoras.**

- 1.- La tala de arbolado requerirá la previa obtención de las autorizaciones previstas en las disposiciones legales vigentes.
- 2.- Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona identificadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, como zonas rurales globales de protección especial o como condicionantes superpuestos a la ordenación, por razones asociadas a la existencia de dicha vegetación de interés.

Se autorizan las talas e intervenciones acordes con las previsiones de las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 3.- Siempre que, por razones debidamente justificadas deban ser taladas especies de arbolado autóctono, se procederá a su reposición mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies, preferentemente en el mismo ámbito o entorno afectado o, alternativamente, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
- 4.- Se procederá a la erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal.

Para ello, se adoptarán las medidas de control necesarias para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada de especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se procederá a la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

- 5.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a los siguientes criterios:



- A.- Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.
- B.- Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los que permitan la reutilización de agua.
- C.- Se evitarán las intervenciones geométricas, y se realizarán repoblaciones y plantaciones con, en general, borde difuso.

#### **Artículo 27.- Protección de la fauna.**

- 1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, los aéreos se adecuarán a los criterios expuestos en el artículo 25 e incorporarán las medidas adecuadas para la protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.
- 3.- En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
- 4.- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.
- 5.- Los proyectos y actuaciones que se ejecuten en las inmediaciones de las márgenes de los cauces fluviales procurarán complementarse con las medidas apropiadas para proteger las especies de las especies protegidas identificadas, incluidas las siguientes:
  - A.- Evitar la ocupación temporal y permanente de las zonas de servidumbre de paso.
  - B.- Acometer prospecciones previas a las obras para descartar nidos.
  - C.- Procurar evitar la ejecución de dichas actuaciones durante el periodo crítico de reproducción de las referidas especies.
  - D.- Cuidar de forma explícita los trabajos que afecten a la calidad de las masas de agua durante las obras.
  - E.- Restaurar las zonas de margen (técnicas de ingeniería biológica), caso de ser necesario para recuperar la vegetación de ribera y la naturalización del cauce.
- 6.- En obras de rehabilitación de edificios, fachadas y cubiertas previamente a la concesión de la licencia municipal se procederá a analizar la posible presencia de niales, o huecos y grietas que puedan ser cerrados y que puedan acoger a especies protegidas: golondrinas, vencejos, murciélagos, etc., evitándose su destrucción al tratarse de especies amenazadas. En caso de afecciones, y también en obra nueva, como medida correctora y compensatoria, la entidad promotora procederá a la instalación de nidos artificiales o niales que permitan el refugio y la reproducción de dichas especies.



#### **Artículo 28.- Áreas erosionables o de erosión activa.**

- 1.- Tienen esa condición las áreas asociadas al condicionante superpuesto "CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión", identificadas y delimitadas en este Plan.
- 2.- Las actuaciones en ellas deberán efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a sus características intrínsecas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subsuperficial y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.
- 3.- Se promoverá 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 condicionado a la consecución de esos objetivos.

#### **Artículo 29.- Protección de cauces fluviales.**

- 1.- El tratamiento y la protección de los cauces fluviales se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.
- 2.- El tratamiento y la utilización de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su uso para el riego, se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

#### **Artículo 30.- Protección de zonas húmedas.**

El tratamiento y la protección de las zonas húmedas se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la CAPV.

#### **Artículo 31.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.**

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en este Capítulo tienen el rango y la naturaleza normativa propios de la ordenación estructural, salvo las reguladoras de las cuestiones que se mencionan a continuación, que tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada:

- A.- Los cierres de parcela (art. "21.8").
- B.- Los caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales (art. 24).



- C.- Las condiciones generales de implantación de construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios en la modalidad de agricultura, ganadería y forestal (art. "35.2") referentes a las siguientes cuestiones:
  - a) Condiciones generales de distanciamiento o retiro (apartado "B.e").
  - b) Condiciones generales de ocupación máxima en planta de la parcela por la construcción (apartado "B.f").
  - c) Condiciones generales de edificación (apartado "B.h").
- D.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables (art. "35.3").
- E.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas (art. "35.4").
- F.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos (art. "35.5").
- G.- Condiciones de implantación de usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias (art. 39).

Las previsiones reguladoras de todas esas cuestiones podrán ser reajustadas o complementadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento especial. Asimismo, los planes especiales previstos en los artículos 38 (industrias agrarias; exclusivamente las de su apartado "3.d"), 41 (infraestructuras) y 42 (usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social) podrán determinar o reajustar las previsiones urbanísticas contenidas en ellos, en los términos indicados en esos mismos artículos.

### **Sección Segunda.**

#### **Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones, autorizados en el suelo no urbanizable.**

#### **Artículo 32.- Condiciones generales.**

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable son los indicados tanto en la Sección Tercera del Capítulo Primero del Título Segundo para las zonas globales en las que se incluyen los terrenos clasificados de esa manera como en esta Sección, en las condiciones determinadas en ellas.
- 2.- Los usos de protección ambiental y los de ocio y esparcimiento (de la modalidad de recreo extensivo) se autorizan en todas las zonas globales rurales. También se autorizan en las zonas destinadas a sistemas generales, siempre que sean compatibles con los usos característicos de estas.



Se autoriza el destino a esos usos de las edificaciones existentes en las citadas zonas, siempre que sean acordes con el régimen urbanístico determinado para ellas y, previa justificación, se requiera su utilización con esos fines. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas de manera exclusiva o predominante a esos usos.

- 3.- Dentro de los usos de ocio y esparcimiento de la modalidad de recreo intensivo se diferencian las dos submodalidades siguientes:

A.- Usos de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural vinculados a áreas recreativas o asimilables que no requieren de edificaciones e instalaciones o, en su caso, de pequeñas infraestructuras de carácter permanente como: mesas, bancos, barbacoas, espacios de juego, fuentes, servicios sanitarios, aparcamientos puntuales, etc. Se incluyen entre ellos los huertos urbanos o de ocio.

Se autoriza su implantación en todas las zonas globales rurales. Y también el destino a esos usos de las edificaciones e instalaciones existentes en las citadas zonas, siempre que sean acordes con el régimen urbanístico determinado para ellas y, previa justificación, se requiera su utilización con esos fines. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas de manera exclusiva o predominante a esos usos.

B.- Usos que requieran de construcciones e instalaciones de singular o gran tamaño. Se incluyen entre ellos los siguientes: campings; glampings; campos de golf; actividades vinculadas a la circulación de vehículos a motor (en circuitos específicos o adaptados o en redes viarias convencionales); instalaciones deportivas al aire libre (campos de fútbol o destinados a otro tipo de actividades deportivas; piscinas; etc.); cualesquiera otras asimilables.

Su autorización e implantación se ha de adecuar a las previsiones establecidas en el artículo 42 para la Implantación de usos de equipamiento comunitario u otras actividades (cuya implantación requiere la previa declaración de su utilidad pública y social)

- 4.- La autorización e implantación de actividades extractivas, construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias vinculados a explotaciones agrarias, usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias, agroturismos, industrias agrarias, usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias, viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, instalaciones técnicas de servicios y los usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social se adecuará a las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales y los planes de ordenación territorial vigentes como en los siguientes artículos de estas Normas Urbanísticas Generales y el planeamiento especial que, en su caso, se promueva en desarrollo de este Plan.
- 5.- No se autoriza la implantación en las edificaciones residenciales y viviendas ubicadas en el suelo no urbanizable (tanto en las auxiliares de explotaciones agrarias como en las no vinculadas a estas) de actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico,



apartamentos turísticos u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y albergues autorizados por los planes de ordenación territorial en esa clase de suelo, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

6.- No se autoriza la implantación en el suelo no urbanizable de piscinas o instalaciones deportivas asimilables, salvo en los siguientes supuestos:

A.- Como instalaciones vinculadas al dominio público marítimo-terrestre, en zonas y ubicaciones colindantes con dicho dominio.

B.- Como instalaciones integradas y/o auxiliares de los usos de recreo intensivo (integrados entre los de ocio y esparcimiento) y de utilidad pública e interés social autorizados en dicha clase de suelo.

Su implantación en esos dos supuestos requerirá la previa justificación de su conveniencia y necesidad.

### **Artículo 33.- Actividades extractivas.**

#### **1.- Las actividades extractivas existentes.**

A.- Las actividades extractivas existentes, desarrolladas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y ya finalizadas serán objeto de las actuaciones de integración y restauración ambiental y paisajística determinadas en cada caso.

B.- Las actividades extractivas existentes y en activo, desarrolladas de conformidad con las autorizaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, se consolidan en los términos (materiales, temporales, ambientales, de dimensionamiento, de recuperación ambiental y paisajística, etc.) fijados en cada caso. Podrán ser ampliadas, en su caso, de conformidad y en las condiciones establecidas en dichas disposiciones

#### **2.- Nuevas actividades extractivas.**

La apertura de nuevas actividades extractivas requerirá, además de la obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales, la formulación de un expediente de modificación de este Plan General en el que se evaluará su idoneidad, se identificará y delimitará el ámbito afectado, y se determinarán las condiciones urbanísticas de su ejercicio.

Entre ellas se incluirán, en todo caso, las medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística necesarias, a ejecutar, tanto durante el periodo de explotación como tras la finalización de la actividad.



#### **Artículo 34.- Las explotaciones y actividades agrarias.**

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 17/2008, de 28 de diciembre, de política agraria y alimentaria, etc.) y a los efectos de este artículo:
  - A.- Se entiende por explotación agraria, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, persona física o jurídica, para el desarrollo de actividades agrarias.  
Para su consideración como tal explotación, deberá estar inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
  - B.- Las actividades agrarias están conformadas por el conjunto de trabajos y actuaciones necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales, incluida su transformación, envasado y comercialización, siempre y cuando todos ellos se desarrollen dentro de una explotación agraria.
- 2.- Las explotaciones agrarias de Erreteria están conformadas tanto por las existentes en este momento, como por las nuevas que pudiera constituirse en el futuro. Para eso, todas ellas deberán estar inscritas en el citado Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- 3.- La constitución de una nueva explotación agraria deberá adecuarse a los criterios establecidos en la legislación y en los planes de ordenación territorial vigentes, así como en este mismo Plan, incluidos los referidos a la parcela mínima.  
La superficie de la parcela mínima será la que se determine en cada caso en atención a los condicionantes y necesidades de la explotación; deberá adecuarse, en todo caso, a las previsiones establecidas en el artículo 113.

#### **Artículo 35.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios de la modalidad de agricultura, ganadería y forestal vinculados a explotaciones agrarias y/o asimilables.**

- 1.- Definición.
  - A.- Los usos afectados por las previsiones de este artículo son los que, conforme a lo establecido en los planes territoriales vigentes (DOT y PTS Agroforestal), están destinados a usos de explotación de recursos primarios en la modalidad de agricultura, ganadería y forestal.
  - B.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a esos usos son las consideradas como tales en dichos planes territoriales, en concreto, las relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales siguientes:



- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrícolas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vinos; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción y captación de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.  
Se incluyen entre ellas las construcciones e instalaciones destinadas a núcleos zoológicos, en los supuestos en los que, en atención a sus características y condicionantes, puedan y/o deban implantarse en el suelo no urbanizable.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.
- d) La autorización de implantación de construcciones e instalaciones específicas reguladas en otros artículos de estas Normas (vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera) deberá adecuarse a lo establecido en ellos.

C.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

## 2.- Condiciones generales de implantación.

- A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.
- B.- Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:
  - a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.
  - b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.





- c) Superficie mínima de la parcela de las construcciones e instalaciones: Será la establecida seguidamente para cada una de las tipologías de construcciones vinculadas a explotaciones agrarias:

* Invernaderos:	2.500 m <sup>2</sup>
* Explotación ganadera doméstica <sup>1</sup> :	10.000 m <sup>2</sup>
* Explotación ganadera:	25.000 m <sup>2</sup>
* Transformación y comercialización de productos de propia explotación y elaboración de productos artesanos <sup>2</sup> :	10.000 m <sup>2</sup>
* Usos residenciales (vivienda nueva) auxiliares de la explotación:	25.000 m <sup>2</sup>

Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo. Y deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones agrarias.

Se autoriza su implantación en parcelas que, ya en el momento de la entrada en vigor de este Plan, cuenten con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para el correspondiente fin.

- d) Condiciones de emplazamiento.

Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación para cada una de las tipologías de construcciones vinculadas a explotaciones agrarias:

* Invernaderos:	G.3 <sup>3</sup> y G.4.
* Explotación ganadera doméstica <sup>4</sup> :	G.3.2 y G.4.
* Explotación ganadera:	G.3.2. y G.4.
* Transformación y comercialización de productos de propia explotación y elaboración de productos artesanos:	G.3.2. y G.4.
* Usos residenciales (vivienda nueva) auxiliares de la explotación:	G.3.2. <sup>5</sup>

Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

- e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:

* Al límite del Suelo No Urbanizable:	100 m.
* A edificaciones de vivienda existentes en otras fincas:	50 m.
* Al límite de la parcela:	10 m.
* A caminos existentes:	5 m.

En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

<sup>1</sup> Tan sólo en parcelas que cuentan ya con alguna vivienda.

<sup>2</sup> Productos prioritariamente de la propia explotación. Cabrá existir un porcentaje de fuera de la explotación.

<sup>3</sup> En las zonas G.3.1 habrán de adoptarse medidas correctoras de carácter paisajístico.

<sup>4</sup> Tan sólo en parcelas que cuentan ya con alguna vivienda.

<sup>5</sup> Sólo vinculadas a explotaciones ganaderas.



- f) Condiciones de ocupación máxima en planta de la parcela por la construcción:  
La ocupación en planta máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua por parte del conjunto de las construcciones reguladas en este artículo responderá a los siguientes criterios para cada una de las tipologías de construcciones vinculadas a explotaciones agrarias:

* Invernaderos:	20% máximo
* Explotación ganadera doméstica <sup>1</sup> :	1% máximo
* Explotación ganadera:	10% máximo
* Transformación y comercialización de productos de propia explotación y elaboración de productos artesanos <sup>2</sup> :	2% máximo
* Usos residenciales (vivienda nueva) auxiliares de la explotación <sup>3</sup> :	75 m <sup>2</sup> mínimo

En todo caso, siempre que en la referida parcela existan otras construcciones o instalaciones, o se prevea su implantación en ella, cualquiera que sea su naturaleza y destino (vivienda, agroturismo, invernaderos, actividades ganaderas...), también estas serán objeto de cómputo a los efectos del cumplimiento de las anteriores condiciones de ocupación máxima de la parcela.

- g) La proyección y autorización de las citadas construcciones e instalaciones deberá plantearse en condiciones que garanticen el cumplimiento y la consecución de los objetivos propios de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

**3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.**

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

<sup>1</sup> Además, la edificabilidad máxima no deberá superar los 200 m<sup>2</sup>(t).

<sup>2</sup> Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en nuevas con una edificabilidad máxima de 250 m<sup>2</sup>(t).

<sup>3</sup> La edificabilidad máxima se establece en 150 m<sup>2</sup>(t).



C.- Condiciones específicas de implantación:

Se podrá autorizar la construcción de invernaderos debiéndose cumplir las condiciones siguientes:

a) Condiciones de parcela:

- \* Superficie mínima de parcela receptora: 2.500 m<sup>2</sup>
- \* La parcela deberá tener acceso desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de, al menos, 50 metros.

b) Condiciones de edificación:

- \* Ocupación máxima de parcela: Adecuada al cultivo previsto previa autorización del Departamento Foral competente en materia de agricultura con un máximo del 20% de la parcela.
- \* Perfil máximo de edificación: Plan Baja
- \* Altura máxima total: 4,50 m.
- \* Separación mínima de la edificación a linderos: 5,00 m.

D.- Condiciones de uso:

Deberán dedicarse exclusivamente al cultivo agrario.

E.- Condiciones constructivas:

Deberán construirse con materiales translúcidos, y con estructura fácilmente desmontable.

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).

C.- Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, tanto para la actividades propiamente ganaderas como para aquellas de carácter doméstico, así como a las siguientes:

- a) Separación mínima de la edificación a linderos: 10 m
- b) Separación mínima de la edificación a vivienda vinculada a actividad: 20 m



- c) Separación mínima de la edificación a cualquier construcción destinada a usos residenciales, terciarios o del sistema general de equipamientos ajenos a la explotación: 50 m
- d) Separación mínima de la edificación a cursos de aguas naturales y pozos no destinados a consumo: 50 m
- e) Separación mínima de la edificación a pozos y manantiales de abastecimiento: 200 m
- f) Separación mínima de la edificación a espacios protegidos: 200 m
- g) Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- h) Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos, y a la actividad hortofrutícola.

A.- Se autoriza la implantación de:

- a) Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- b) Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

Los productos serán prioritariamente de la propia explotación. Cabrá existir un porcentaje de fuera de la explotación.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad: 250 m<sup>2</sup>(t).  
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
- b) Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- c) La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
- d) El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.



6.- Construcciones e instalaciones destinadas a los núcleos zoológicos y otras actividades singulares.

A.- Se considerarán como tales los usos que, reuniendo las condiciones establecidas para ello en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias convencionales, siempre que, en atención a sus características y condicionantes, puedan y/o deban implantarse en el suelo no urbanizable.

B.- Los núcleos zoológicos existentes se consolidan con sus características actuales, incluidas las edificaciones e instalaciones existentes con sus parámetros edificatorios.

Prevía justificación de su conveniencia y necesidad, se autoriza la ampliación de esas edificaciones e instalaciones hasta un máximo de un 20% de su edificabilidad actual. Los parámetros edificatorios de dicha ampliación serán equivalentes a los existentes.

C.- La autorización e implantación de nuevos núcleos zoológicos se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Parcela mínima:

- \* Criterio general: 10.000 m<sup>2</sup>(s).
- \* Criterio complementario: 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:
  - Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).
  - Estar configurada como parcela independiente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.
  - Tratarse de parcelas físicamente continuas.

b) Podrán destinarse a ese fin las edificaciones existentes en la parcela y consolidadas por este Plan.

Complementariamente y en el supuesto de su inexistencia, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin, de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Únicamente se autoriza su implantación en la zona global rural de tipología "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".
- \* Retiros:
  - A los límites de la parcela: 10 m.
  - Al límite del Suelo No Urbanizable: 300 m.
  - A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 300 m.
  - A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 300 m.
- \* Edificabilidad autorizada: la resultante del índice de 0,05 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s), sin que, en ningún caso, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados al núcleo zoológico, pueda ser superior a 500 m<sup>2</sup>(t).



- \* Parámetros edificatorios:
  - Número máximo de plantas: 1 planta sobre rasante.
  - Altura máxima: 4 m.
  - Los parámetros anteriores podrán ser excepcionalmente reajustados al alza siempre que, razones funcionales o de otra naturaleza relacionadas con la actividad que se pretenda desarrollar, lo justifiquen.
- \* En atención a las características y condicionantes de las edificaciones e instalaciones planteadas, del entorno afectado, etc., el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización e implantación a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial.

D.- La autorización e implantación de colmenares y/o actividades de apicultura y otras asimilables a ellas, también de carácter autónomo y/o no vinculadas a explotaciones agrarias, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

E.- La autorización e implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas alternativas, granjas cinegéticas y piscifactorías o instalaciones asimilables se adecuará a las condiciones establecidas en este PGOU, incluido este artículo, para las actividades ganaderas convencionales, salvo en lo referente a las cuestiones específicas que, por razones debidamente justificadas relacionadas con los condicionantes específicos de dichas actividades, deban ser objeto del correspondiente reajuste o adaptación.

#### 7.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

### **Artículo 36.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.**

#### 1.- Los usos residenciales y los alojamientos para temporeros.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 31, etc. de la Ley 2/2006) y en los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes (Plan Territorial Sectorial Agroforestal...), los usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias (y las edificaciones vinculadas a ese fin) son los destinados a vivienda habitual y permanente del titular y gestor de la explotación agraria. No se permiten los alojamientos para temporeros.



2.- Condiciones referentes a los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

A.- Su autorización e implantación se adecuará a las condiciones generales siguientes:

- a) Su implantación deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el vigente PTS Agroforestal (art. 12 del documento "B. Normas de ordenación"), así como a la previa justificación de que la explotación reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva exigidas en cada caso para dar cobertura económica a su titular o titulares, con un mínimo de tres años previos de plena actividad.
- b) Con carácter preferente se implantarán en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes, autorizándose, en caso de resultar necesarias, las ampliaciones oportunas.
- c) En el supuesto de inexistencia de edificaciones de esas características se autoriza su implantación, tras las obras de acondicionamiento necesarias, en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales.
- d) Si no resulta posible ninguna de las soluciones anteriores, o se considera conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.

B.- Se consolidan las edificaciones destinadas a usos residenciales auxiliares existentes, vinculadas a explotaciones agrarias igualmente existentes, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo "22.2.A" y las siguientes:

- a) Han de estar situadas en la zona global rural "G.3. Agroganadera y Campiña".
- b) Se autoriza la realización en ellas de las actuaciones e intervenciones constructivas necesarias para su rehabilitación, reforma, restauración, conservación y consolidación, en los términos necesarios para el mantenimiento del citado uso residencial. Se autoriza, asimismo, su derribo y reedificación o sustitución por una nueva edificación destinada a dicho uso, siempre que se mantenga su vinculación con la correspondiente explotación agraria.  
Se autoriza asimismo su ampliación en los supuestos y términos establecidos en el apartado B.
- c) El número máximo de viviendas autorizado es el siguiente:



- . En caseríos con superficie inferior a 450 m<sup>2</sup>(t): 2 viviendas.
- . En caseríos con superficie igual o superior a 450 m<sup>2</sup>(t): 4viviendas.
- \* En todo caso, la autorización de un número de viviendas superior al actualmente existente requerirá que las edificaciones y viviendas afectadas:
  - Cuenten con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
  - Reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.
- \* Las viviendas deberán vincularse registralmente a la totalidad de los terrenos de la parcela, de forma que el aumento del número de viviendas no podrá implicar la segregación registral de la parcela en la que se ubican, sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal del edificio, manteniendo en todo caso el resto de la parcela como elemento común.

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes que cuenten con un número mayor de viviendas.

C.- Se autoriza la construcción e implantación de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos residenciales en las condiciones expuestas en el apartado A, complementadas con las siguientes:

- a) Se ha de acreditar, además de su vinculación a explotaciones agrarias existentes con anterioridad y/o nuevas destinadas a actividades hortícolas y ganaderas, el cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes (artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).
- b) Se autorizan, exclusivamente, en las zonas globales rurales de tipología "G.3.2. Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición" y "G.4 Monte/forestal".
- c) Se autorizan, exclusivamente, las asociadas a actividades ganaderas.
- c) Parcela mínima receptora (materialmente continua): 25.000 m<sup>2</sup>; todos ellos deberán estar situados en la citada zona global rural "G.3.2".
- f) Condiciones de edificación:
  - \* Edificabilidad máxima: 200 m<sup>2</sup>(t).  
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 del artículo 35 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.  
Podrán edificarse 50 m<sup>2</sup>(t) adicionales con destino a usos anejos del residencial (garaje, trastero, etc.).





- \* Ocupación en planta mínima: 75 m<sup>2</sup>.
  - \* La altura máxima de la edificación:
    - 7,00 m al borde inferior del alero.
    - 10,00 m al punto más alto de la cumbrera.Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno.
  - \* Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante + bajo cubierta.
  - \* Pendiente máxima de cubierta: 40%.
- f) Separaciones a linderos.  
Las establecidas en el apartado 2 del artículo 35.
- 3.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta.

La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en las disposiciones vigentes, así como en este Plan.

#### **Artículo 37.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.**

- 1.- La autorización e implantación de agroturismos se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo, como en este mismo Plan General y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.
- En concreto, su implantación se adecuará a lo establecido en este Plan para los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias y se computarán dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a dichas explotaciones.
- 2.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales de utilidad pública e interés social (terciarios, de equipamiento, etc.).
- 3.- Su implantación se condiciona a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para su establecimiento y desarrollo.



### **Artículo 38.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.**

#### **1.- Definición.**

Se corresponden con el desarrollo de actividades agrarias disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc. incluidas las siguientes: huertas; viñedos; frutales; cuidado y explotación de una limitada cantidad de pequeños animales (máximo de 10 gallinas, 5 conejos o equivalentes; etc.); otros asimilables a los anteriores.

#### **2.- Ámbito de implantación.**

A.- Podrán implantarse, exclusivamente, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable e incluidos en las zonas globales de tipología "D.1. Espacios libres generales (S.G.)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3 Agroganadera y Campiña".

B.- La autorización de chabolas o elementos asimilables se condiciona, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

#### **3.- Construcciones o instalaciones autorizadas.**

##### **A.- Chabolas.**

Se trata de pequeñas construcciones de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinadas a la guarda de aperos, instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales (hasta un máximo de 10 gallinas, 5 conejos o asimilables).

##### **B.- Condiciones de edificación e implantación de las chabolas:**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Parcela mínima:  | 2.000 m <sup>2</sup>    |
| b) Superficie de techo edificable máxima:   | 8,00 m <sup>2</sup> (t) |
| c) Altura de edificación:   | 2,50 m.                 |
| d) Separaciones mínimas de cualquier edificación consolidada y ajena a la parcela:  | 50,00 m.                |
| e) Características constructivas:   |                         |
| * Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.  |                         |
| * No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.   |                         |
| * Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio. |                         |
| f) Número máximo de chabolas por parcela (cualquiera que sea su superficie):  | 1.                      |

##### **C.- Tramitación.**

La implantación de las citadas chabolas requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral.



## **Artículo 39.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.**

### **1.- Modalidades.**

Se diferencian las dos modalidades siguientes de edificaciones residenciales:

- A.- Caseríos. Se consideran como tales las edificaciones que cumplan con todas las condiciones siguientes:
- a) Responder a una tipología de caserío tradicional vasco.
  - b) Disponer de por lo menos una vivienda, según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad.
  - c) Disponer de licencia de primera ocupación o haber sido edificadas con destino a uso residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.
- B.- Las restantes edificaciones residenciales que cumplan con todas las condiciones siguientes:
- a) Haber sido edificadas con destino a uso residencial con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y estar destinadas a ese mismo uso en ese momento.
  - b) Contar con la correspondiente licencia de construcción municipal y consten en el Registro de la Propiedad.

### **2.- Condiciones generales.**

- A.- Se autorizan, exclusivamente, en las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que cumplan las siguientes condiciones:
- a) Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
  - b) Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos ("G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición), y adecuarse al régimen urbanístico establecido en ellas.
  - c) Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos planes de ordenación territorial, vigentes (aguas, etc.).
  - d) No estar afectadas por expedientes disciplinarios relacionados con la edificación y/o su destino residencial.
- B.- Número máximo de viviendas autorizable:
- a) En los caseríos:
    - \* con superficie inferior a 450 m<sup>2</sup>(t): 2 viviendas.
    - \* con superficie igual o superior a 450 m<sup>2</sup>(t): 4viviendas.
- En todo caso, la autorización de un número de viviendas superior al actual en esos casos requerirá que las edificaciones y viviendas afectadas:
- \* Cuenten con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
  - \* Reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.



- \* Las viviendas deberán vincularse registralmente a la totalidad de los terrenos de la parcela, de forma que el aumento del número de viviendas no podrá implicar la segregación registral de la parcela en la que se ubican, sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal del edificio, manteniendo en todo caso el resto de la parcela como elemento común.

Se consolidan los caseríos existentes que cuenten con un número mayor de viviendas.

- b) En las restantes edificaciones residenciales se consolida el número de viviendas autorizado en el contexto de la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción sin que se autorice su incremento.

C.- No se autoriza la ampliación de las referidas edificaciones residenciales, cualquiera que sea su superficie actual.

## 2.- Criterios complementarios.

Se autoriza la implantación de viviendas no vinculadas a explotación agrarias en los núcleos rurales ordenados en este Plan, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares referentes a esos núcleos y sin que sean de aplicación los criterios establecidos en el apartado "1.A".

## **Artículo 40.- Infraestructuras.**

### 1.- Definición.

Se corresponden con las instalaciones de esa naturaleza reguladas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial (D.O.T., PTS Agroforestal...). De conformidad con lo indicado en esos instrumentos, se diferencian las dos modalidades siguientes:

#### A.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.

Se corresponden con los siguientes tipos de instalaciones: grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 vehículos); plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos; cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

#### B.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Se corresponden con los siguientes tipos de instalaciones: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros; otras instalaciones de comunicación de similar impacto; aerogeneradores y



otras instalaciones de energías renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares).

**C.- Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.**

Se corresponden con espacios destinados al tratamiento de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales, los rellenos de rocas y tierras provenientes de obra civil (depósitos de sobrantes), escombreras

**2.- Condiciones generales de implantación.**

**A.- Se autoriza su implantación en las siguientes zonas globales:**

- a) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.  
En las zonas "F. Infraestructuras de servicios urbanos (SG)" y "G.3.2 Paisaje rural de transición".
- b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.  
En todas las zonas globales rurales.
- c) Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.  
En las zonas globales "G.2. Mejora ambiental", "G.3.2. Paisaje rural de transición" y "G.4. Forestal".

**B.- Su implantación se adecuará a las condiciones siguientes:**

- a) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.
  - \* Las establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
  - \* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.
- b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.  
Las establecidas en las disposiciones legales y en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
  - \* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.
- c) Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.
  - \* Las establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
  - \* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.

**3.- Condiciones de edificación y urbanización:**

Las determinadas en las mencionadas disposiciones legales y planes de ordenación territorial vigentes, así como en los planes especiales a promover.

**Artículo 41.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.**

**1.- Definición.**

- A.-** De conformidad con lo establecido en los planes de ordenación territorial vigentes, se incluyen entre ellos los equipamientos (deportivos, socioculturales, recreativos, sanitarios, religiosos, de servicios públicos, etc.) y las actividades previstas en las disposiciones



legales (Ley 2/2006, etc.) y en los planes territoriales (Directrices de Ordenación Territorial, Plan Territorial Sectorial Agroforestal, etc.) vigentes.



- B.- A los efectos de su autorización e implantación en el suelo no urbanizable, también se sujetarán a las condiciones propias de las actuaciones de utilidad pública e interés social las actividades de recreo intensivo (de la modalidad de ocio y esparcimiento) destinadas a fines de ocio, turísticos, de educación e interpretación de la naturaleza, deportivos, etc., que requieran de construcciones e instalaciones de singular o gran tamaño.

Se corresponden con las mencionadas en el artículo "32.3.B", y se incluyen entre ellas los campings, los glampings, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos de motor (en circuitos adaptados o no), las instalaciones deportivas al aire libre, etc.

2.- Condiciones generales.

- A.- Su autorización e implantación requerirá la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.
- B.- Se autoriza su implantación en las zonas globales rurales de la tipología "G.3.2 Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.

Una misma actividad de esa naturaleza, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales rurales continuas, siempre que se autorice su implantación.

Su implantación deberá adecuarse, además de a las mencionadas, a las condiciones establecidas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial.

3.- Implantación de usos de utilidad pública e interés social en edificaciones e instalaciones existentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

- A.- Se consolidan dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan, cualquiera que sea la zona global en la que estén situadas.
- B.- Se consolidan, asimismo, los usos y actividades que se desarrollan en dichas edificaciones e instalaciones existentes, considerándose que son de utilidad pública e interés social.

<sup>1</sup> Artículos "28.5.a" de la Ley 2/2206, 4 del Decreto 105/2008, etc.



C.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de ellas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones en las condiciones siguientes:

- a) Hasta un máximo del 75% de la edificabilidad actual, en el supuesto de los usos de la modalidad del apartado "1.A".
- b) Hasta un máximo del 20% de la edificabilidad actual, en el supuesto de los usos de la modalidad del apartado "1.B".

Con carácter preferente, dichas ampliaciones se adosarán al edificio principal existente. Complementariamente, se autorizan otro tipo de soluciones (incluidas edificaciones exentas), previa justificación de su idoneidad y conveniencia en el contexto de sus afecciones en el entorno territorial afectado, incluidas las relacionadas con: los accesos a la parcela y/o parte de esta en la que se prevea la implantación de la ampliación o nueva edificación; la orografía de la parcela y su mayor o menor alteración; el impacto paisajístico resultante; la edificación o edificaciones existentes en el supuesto de que, en particular, todas o algunas de ellas estén catalogadas; cualesquiera otras que se estimen de interés.

En todo caso, en los supuestos en los que las citadas ampliaciones invadan o puedan invadir las servidumbres aeronáuticas, su autorización requerirá la previa elaboración y aprobación de un plan especial. Este plan deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá ser aprobado definitivamente.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 4.

D.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

#### 4.- Implantación de nuevos usos de utilidad pública en nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones en las condiciones siguientes:





- A.- Estar destinadas a: campings; glampings; campos de golf; actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia); granjas-escuela; otros usos acordes con lo indicado en este artículo: otros usos que, por ser acordes tanto con el régimen urbanístico de la zona global afectada como con los objetivos planteados en él, determine el plan especial a promover en desarrollo de este Plan General, esté o no prevista expresamente su formulación en él.
- B.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología "D.1 Espacios libres generales (SG)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3.2 Paisaje rural de transición".
- C.- Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, y en el que deberá justificarse, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado 2.
- D.- Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m<sup>2</sup>.
- E.- Edificabilidad sobre rasante:
- a) Parcela < 6,0 Ha: 1.800 m<sup>2</sup>(t).
  - b) Parcela > 6,0 Ha: 2.400 m<sup>2</sup>(t).
  - c) Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas justificadamente, al alza o a la baja, por el citado Plan Especial.
- F.- Parámetros edificatorios (retiros, número de plantas, altura...): los que determine el Plan Especial.

Complementariamente, la implantación de infraestructuras de servicios urbanos y de las instalaciones vinculadas a ellas se adecuará a los criterios establecidos en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia, previa justificación de su utilidad pública e interés social, así como de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.



### **CAPITULO TERCERO.** **RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA** **ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 42.- La estrategia de la evolución urbana.**

La estrategia de evolución y desarrollo urbano se ajustará a las previsiones establecidas en este Plan General, incluidas las referentes a la clasificación urbanística del suelo, al programa de formulación del planeamiento pormenorizado, de ocupación del suelo y de ejecución de la ordenación urbanística planteada.

#### **Artículo 43.- La clasificación urbanística del suelo.**

##### **1.- Clases de suelo.**

A.- Los terrenos del término municipal de Erreterria se integran en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo no urbanizable.

B.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

##### **2.- Delimitación de las clases de suelo.**

La delimitación de las citadas clases de suelo es la reflejada en el plano "3" del documento "4. Planos" de este Plan.

#### **Artículo 44.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.**

##### **1.- Compatibilización del planeamiento general.**

No se plantea ninguna propuesta de compatibilización del planeamiento general de Erreterria con el de los municipios colindantes, sin perjuicio de las actuaciones de ese tipo previstas en el Plan Territorial Parcial del área funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) referidas al corredor del río Oiartzun y, en particular, a las derivadas de la ordenación del Puerto de Pasaia.

La ordenación de Aiako Harria y de Lau-Haizeta cuenta con planes que no demandan necesariamente de una compatibilización añadida.



2.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La relación de los planes especiales a promover en suelo urbano en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Complementariamente, se consolidan (e incorporan) los planes especiales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, en los términos y con el alcance expuestos en esas Normas.

3.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado.

La relación de los planes parciales a promover en suelo urbanizable sectorizado en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Complementariamente, se consolidan los planes parciales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

4.- Planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable.

Los planes especiales a promover, en su caso, en suelo no urbanizable en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos bien en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, bien en estas Normas Urbanísticas Generales para la implantación, en su caso, de determinado tipo de actividades y construcciones.

5.- Otras cuestiones.

Las previsiones de este Plan reguladoras de la ordenación urbanística pormenorizada de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales del medio urbano del municipio (suelos urbano y urbanizable) y cuya competencia corresponde a otras administraciones (carreteras forales; red ferroviaria estatal y autonómica; etc.) tiene carácter orientativo. Su precisa determinación será la resultante de los planes, proyectos, etc. promovidos por la administración competente en cada caso, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

**Artículo 45.- La red de sistemas generales y su ejecución.**

La ejecución y financiación de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio, incluida la obtención de los terrenos afectados, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc.



En ese contexto:

- 1.- La ejecución y financiación de las redes generales de las infraestructuras de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones...) ordenadas se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este Plan y en los planes y documentos consolidados y/o que se promuevan en su desarrollo.
- 2.- La ejecución y financiación de los espacios libres generales (S.G.) ordenados en terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable y destinados a los nuevos espacios libres generales (S.G.) ordenados en este Plan e incluidos en ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que se prevén, asimismo, desarrollos urbanísticos serán obtenidos por el Ayuntamiento, mediante cesión en el marco de la ejecución de esos desarrollos.

Los costes de urbanización de esos espacios libres serán abonados por los adjudicatarios de la edificabilidad urbanística prevista, excluido el porcentaje correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- 3.- Las dotaciones públicas de la red de sistemas generales ordenadas en este Plan y vinculadas o adscritas a desarrollos urbanísticos previstos en él serán gestionadas y ejecutadas en los términos y condiciones establecidos en el propio Plan. Dicha gestión y ejecución podrá afectar a todos o algunos de los siguientes extremos: cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dichas dotaciones públicas y/o abono de los costes de obtención de los mismos, en la cuantía y/o porcentaje determinados; ejecución de las correspondientes obras; abono de esas obras.
- 4.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y calificados como parque rural (sistema general de espacios libres D.2) serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación. Su valor económico o justiprecio será abonado por esa misma entidad. A los efectos de determinar ese valor económico se ha de tener en cuenta que los terrenos están en situación de suelo rural.
- 5.- La ejecución y financiación de los alojamientos dotacionales se adecuará a los siguientes criterios:
  - A.- Los terrenos destinados a dichos alojamientos y ubicados en los ámbitos o subámbitos objeto de los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan serán obtenidos por el Ayuntamiento en el contexto de su ejecución, de conformidad con los criterios propios del tipo de actuación y/o sistema de actuación que se determine en cada caso.
  - B.- Las edificaciones destinadas a los alojamientos dotacionales ordenados serán ejecutadas y financiadas por la Administración, sin perjuicio de los reajustes y/o condiciones que se determinen a ese respecto en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan y/o en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística.



## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**

#### **Artículo 46.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.**

##### **1.- Criterio general.**

Las determinaciones reguladoras de la ordenación urbanística estructural tienen el rango propio de ese tipo de determinaciones y su modificación o revisión requerirá la formulación de un expediente de planeamiento general, sin perjuicio del régimen de tolerancia y/o de posibles reajustes establecido en los siguientes apartados 2 y 3.

##### **2.- La edificabilidad urbanística estructural.**

- A.- La edificabilidad urbanística regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y las edificaciones proyectadas, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, costas, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

- B.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...).

##### **3.- Régimen de tolerancia y/o de reajuste de las determinaciones de ordenación urbanística estructural.**

- A.- La delimitación precisa y definitiva de los sistemas generales (viarios, ferroviarios, etc.) afectados por planes y proyectos de carácter supramunicipal (instrumentos de ordenación territorial, estudios informativos ferroviarios, etc.) será la que se determine en estos y/o en los proyectos a promover en su desarrollo. En esos casos, las propuestas contenidas en este Plan se considerarán directamente reajustadas por las resultantes de aquellos planes y proyectos, sin perjuicio de la precisa y definitiva delimitación en el planeamiento pormenorizado que, en su caso, deba promoverse en desarrollo de este Plan.



B.- De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>, el planeamiento pormenorizado y los proyectos de obra para la ejecución directa de los sistemas generales podrán reajustar la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales establecidos en este Plan, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Los reajustes deberán respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.
- b) Los reajustes deberán sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
- c) No podrán introducir incrementos o reducciones superiores a un 5%, de la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas y de los sectores y de las zonas globales.
- d) En el caso de que impliquen una reducción de la superficie de sistemas generales deberá garantizarse el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos para los mismos por el Plan General, y, someterse, en su caso, al informe preceptivo de la administración eventualmente afectada. No se admitirá la reducción de la superficie de elementos del sistema general de espacios libres.
- e) Dentro de las limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística aplicables, el planeamiento urbanístico y los proyectos de obra que desarrollen sistemas generales en suelo no urbanizable podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

C.- Se autoriza la modificación de la implantación de los equipamientos generales públicos ordenados por este Plan General en el suelo no urbanizable (integrados en la red de sistemas generales del municipio) y su traslado a otro emplazamiento situado en esa misma clase de suelo, en las condiciones siguientes:

- a) El equipamiento general podrá ser trasladado a otra parte del suelo no urbanizable del municipio y, en concreto, de la zona global de tipología "D.2. Parque Rural (S.G.)".
- b) La delimitación de la nueva zona destinada a equipamiento general responderá a condicionantes de dimensión y superficie equivalentes a los de la zona de equipamiento actual afectada por el citado traslado.
- c) La zona de equipamiento general delimitada en este Plan y a trasladar será incluida, a los efectos de su calificación, en la zona global de tipología "D.2. Parque Rural (S.G.)".
- d) La nueva zona de equipamiento general resultante será calificada como zona global "C. Equipamiento comunitario (S.G.)".
- e) La propuesta deberá ser acorde con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

<sup>1</sup> Art. "53.1.h", etc. de la Ley 2/2006



La decisión de proceder a esa modificación deberá ir precedida de la justificación de los extremos siguientes: las razones de proceder a ello; la idoneidad del nuevo emplazamiento; la adecuación de la propuesta a los objetivos y criterios de intervención previstos en este Plan en el suelo no urbanizable; el cumplimiento de las condiciones anteriores; cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

En la medida en que, en atención a los características y afecciones de la propuesta planteada se estime conveniente, el Ayuntamiento podrá acordar la previa formulación de un plan especial a los efectos de la determinación de las condiciones de traslado y relocalización del correspondiente equipamiento general.

- D.- Los criterios de sistematización y caracterización de los usos urbanísticos, así como de determinación de su contenido establecidos en los anteriores artículos 9 y 10 podrán ser reajustados, adaptados y complementados por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance justificados en cada caso, siempre que los usos previstos en dicho planeamiento no tengan un claro encaje en los regulados en aquellos artículos.



**TITULO TERCERO**  
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

**CAPITULO PRIMERO**  
**LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

**Artículo 47.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.**

1.- La calificación pormenorizada.

La calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano de la ciudad (suelos urbano y urbanizable) en subzonas pormenorizadas para las que este mismo Plan o el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo determina el correspondiente régimen pormenorizado de edificación y uso.

2.- Tipos de subzonas pormenorizadas.

Se distinguen los siguientes tipos de subzonas pormenorizadas:

a. PARCELAS RESIDENCIALES

- \* a.1. Residencial de Casco Histórico
- \* a.2. Residencial de Ensanche.
- \* a.3. Residencial de edificación abierta.
- \* a.4. Residencial de edificación aislada.

b. PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

- \* b.1 Productivo.
- \* b.2 Terciario.

c. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.

- \* c.1. Equipamiento.

d. ESPACIOS LIBRES

- \* d.1 Espacios libres dotacionales
  - d.1.1 Espacio libre (SG)
  - d.1.2 Espacios libres locales (SL)
- \* d.2 Aguas superficiales (medio urbano).





e. SISTEMA DE COMUNICACIONES:

- \* e.1. Red viaria.
- \* e.2. Red Ferroviaria.
- \* e.3. Red ciclista.
- \* e.4 Parcela portuaria
- \* e.5. Parcela de aparcamiento.

f. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS:

- \* f.1 Infraestructuras de servicios generales (SG)
- \* f.2 Infraestructuras de servicios locales (SL)

Esos tipos de subzonas pormenorizadas podrán ser reajustados o complementados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

3.- Delimitación de las subzonas pormenorizadas.

Las subzonas pormenorizadas resultantes de las propuestas de este Plan son las siguientes:

A.- Las parcelas existentes y consolidadas, jurídico-urbanísticamente diferenciadas, susceptibles de tratamiento urbanístico independiente (a los efectos de su construcción o reconstrucción integral).

Se corresponden con las parcelas que, en el momento de su construcción, fueron objeto de proyecto de edificación y licencia municipal independientes, salvo en los supuestos en los que, con posterioridad, han sido objeto de segregaciones debidamente autorizadas o justificadas y/o de propuestas urbanísticas que, asimismo, justifiquen su reajuste. Y también con las parcelas catastrales actuales, salvo en los supuestos en los que se justifique su incorrección.

B.- Las nuevas parcelas delimitadas en este Plan.

C.- Las nuevas parcelas que se delimiten en los documentos a promover para la ejecución de las propuestas de ordenación de este Plan (proyectos de reparcelación, etc.).

A ese respecto, en los supuestos en los que las delimitaciones reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares no se correspondan con esos criterios, se considerará que su delimitación correcta es la resultante de estos y se procederá al reajuste de la delimitación contenida en dicho plano en consonancia con ellos.

4.- El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales.

Dicho régimen es el resultante de los criterios siguientes:



- A.- Las parcelas pormenorizadas residenciales ordenadas en este Plan en los nuevos desarrollos previstos en los ámbitos y subámbitos delimitados en él se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en él.
- B.- Las parcelas residenciales ordenadas en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 2004 y consolidado por este se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en dicho planeamiento pormenorizado.
- C.- El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales que se ordenen en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan será el que se determine en dicho planeamiento.
- D.- Las parcelas residenciales construidas o en construcción, consolidadas por este Plan y calificadas definitiva o provisionalmente como viviendas protegidas se vinculan al régimen propio de esas viviendas en los términos establecidos para cada una de ellas en el marco de dicha calificación.

**Artículo 48.- Zonificación pormenorizada superpuesta.**

- 1.- Régimen de zonificación pormenorizada resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más subzonas pormenorizadas distintas ordenadas en este Plan General, en el planeamiento consolidado por él y/o en el que se ha de promover en su desarrollo.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas subzonas pormenorizadas es el establecido para ella en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se hayan determinado y/o se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

**Artículo 49.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.**

- 1.- Parcela residencial de Casco Histórico (a.1).

**A.- Definición.**

Parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones que en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico procede preservar, así como, en su caso, por otras que, por no contar con esa singularidad, pueden ser sustituidas debiendo adaptarse, eso sí, la nueva edificación a las condiciones generales propias de dichos asentamientos residenciales.



**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en este Plan (Título Tercero de este documento), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. En particular, cabe hacer referencia al ámbito del Casco Histórico y al Plan Especial de Rehabilitación de dicho ámbito aprobado definitivamente el año 1997 y a sus modificaciones aprobadas posteriormente.

**C.- Régimen jurídico:**

- \* Es una parcela de titularidad y uso privado.
- \* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en el planeamiento pormenorizado consolidado.

**2.- Parcela residencial de Ensanche (a.2).**

**A.- Definición.**

Parcelas propias de los asentamientos residenciales caracterizados por la presencia, preferentemente, de edificaciones con morfología de manzana, de densidad edificatoria media o alta, que, o bien están ocupadas en su totalidad por la edificación, o bien disponen en su interior de patios de manzana cerrados o parcialmente abiertos.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en este Plan (Título Tercero de este documento), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Régimen jurídico:**

- \* Es una parcela de titularidad y uso privado.
- \* Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en el planeamiento pormenorizado consolidado.

**3.- Parcela residencial de edificación abierta (a.3).**

**A.- Definición.**

Parcela ocupada u ocupable por una o más unidades de edificación, destinada, preferentemente, a usos residenciales agrupados vertical y horizontalmente sobre uno o más núcleos comunes de acceso vertical. Puede disponer de espacio no edificable sobre rasante, si bien esta no es su característica esencial.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.



C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

4.- Parcela residencial de edificación aislada (a.4).

A.- Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, aislada o adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con una o varias unidades de edificación, y que disponen de espacios anejos no edificados en superficie, salvo en los supuestos previstos por el plan.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

4.- Parcela de Uso Productivo (b.1).

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.



5.- Parcela de Uso Terciario (b.2).

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de edificaciones de usos preferentemente terciarios (actividades turísticas de alojamiento, oficinas, actividades tecnológicas y asimilables, comerciales, etc.) de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

6.- Parcela de equipamiento (c.1).

A.- Definición.

Parcelas destinadas a usos de equipamiento.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

El régimen urbanístico de esta parcela se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de uso público o privado (en atención a que su titularidad sea de un tipo u otro).  
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.
- c) Las parcelas de titularidad pública dejarán de estar sujetas a dicho régimen de titularidad, también en lo que se refiere a este Plan, siempre que su desafectación formal, acordada de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en cada caso, y/o las actuaciones promovidas tras dicha desafectación tengan esa consecuencia. En todo caso, seguirán sujetos al régimen urbanístico propio de los otros equipamientos privados.



7.- Subzonas destinadas a Espacio Libre General (SG) (d.1.1) o Local (d.1.2).

A.- Definición.

Espacios ajardinados y arbolados (parques, jardines...) o pavimentados (plazas, áreas de juego, paseos, otras áreas peatonales...) destinados al ocio y expansión de la población calificados, respectivamente, como sistema general (d.1.1) o local (d.1.2).

Están adscritos al cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos de las redes de los sistemas generales y locales de espacios libres regulados en las disposiciones urbanísticas vigentes, en los supuestos así establecidos por este Plan y el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. Se incluyen entre ellos los que deben ser obtenidos por dicha entidad con el citado fin y/o lo que le han de ser adjudicados en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de titularidad y uso público.

8.- Subzona destinada a Aguas Superficiales (medio urbano / d.2).

A.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua existentes en el medio urbano del municipio

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

9.- Subzona destinada a Red Viaria (e.1).

A.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación viaria, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), esté o no destinado con carácter exclusivo o preferente a un determinado modo de transporte y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; etc.).



**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.**

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**10.- Subzona destinada a Red Ferroviaria (e.2).**

**A.- Definición.**

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.**

**11.- Subzona destinada a Red Ciclista (e.3).**

**A.- Definición.**

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación exclusivamente ciclista cuando dicha comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal preciso. No se prevé a priori en este PGOU, integrándose en la red viaria y formando parte de ésta, de acuerdo con las decisiones que se tomen en la materia.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.**

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.



12.- Subzona destinada a parcela portuaria (e.4).

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de, preferentemente, edificaciones portuarias de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. En particular, cabe hacer referencia al ámbito del Puerto de Pasaia y al Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Pasaia aprobado definitivamente en el año 2018. Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

13.- Subzona de parcela de aparcamiento (e.5).

A.- Definición.

Subzona destinada de manera exclusiva o predominante a la implantación usos de aparcamiento bien en superficie, bien en edificaciones sobre y/o bajo rasante.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

14.- Subzona de Infraestructuras de Servicios Generales (f.1) y Locales (f.2).

A.- Definición:

Subzona destinada a usos de infraestructuras de servicios urbanos en sus distintas modalidades, calificadas, respectivamente, como sistema general (f.1) o local (f.2).

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.





**15.- Otras previsiones.**

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de las subzonas pormenorizadas es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

- A.- En los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.
- B.- En los términos establecidos en el planeamiento pormenorizado vigente incorporado a este Plan y/o el que se promueva en su desarrollo.
- C.- En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.
- D.- En lo referente a las edificaciones consolidadas y/o en ordenación, que se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios y de uso.

Esas edificaciones se adecuarán al régimen urbanístico establecido en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada a la que se vinculan:

- a) En su integridad en los supuestos de sustitución de la edificación, rehabilitación integral y/o cambio del uso característico o permitido por otro de esa misma naturaleza.
- b) En la medida y en los términos que se consideren justificados y proporcionados con el alcance y características de las actuaciones de rehabilitación y/o cambio de uso parcial o puntual que se planteen.

**CAPITULO SEGUNDO**  
**LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.**

**Artículo 50.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.**

**1.- Tipos de usos urbanísticos pormenorizados.**

- A.- En atención a su naturaleza o contenido.

Se diferencian los distintos tipos, situaciones, modalidades y submodalidades de uso expuestos en el siguiente cuadro.



**TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO**

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 1: Residencial	1	Vivienda	---	---	---	---
	2	Alojamiento equiparable a vivienda	---	---	---	---
Uso 2: Actividades Económicas	1	Usos productivos y asimilables	1.1	Uso industrial compatible con vivienda	---	---
			1.2	Uso industrial no compatible con vivienda	---	---
			1.3	Almacén compatible con vivienda	---	---
			1.4	Almacén no compatible con vivienda	---	---
			1.5	Agencias de transporte de mercancías	---	---
			1.6	Estaciones de servicio	---	---
	2	Usos terciarios	2.1	Actividades turísticas de alojamiento	2.1.1	Viviendas para uso turístico
					2.1.2	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles-apartamentos, apartamentos turísticos...
					2.1.3	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables
					2.1.4	Establecimientos de alojamiento turístico: agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables
			2.2	Uso de oficina y asimilable	2.2.1	Uso de oficina
					2.2.2	Usos tecnológicos y asimilables
			2.3	Uso comercial	2.3.1	Local comercial
					2.3.2	Establecimiento comercial
					2.3.3	Gran establecimiento comercial



**TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO**

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 3: Equipamiento comunitario	1	Deportivo	---	---	---	---
	2	Docente	---	---	---	---
	3	Sanitario	---	---	---	---
	4	Religioso	---	---	---	---
	5	Alojamiento – Asistencial	5.1	Alojamiento dotacional (Ley Suelo)	---	---
			5.2	Alojamiento	---	---
			5.3	Asistencial	---	---
	6	Socio-cultural y de entretenimiento.	---	---	---	---
	7	Asociativo	---	---	---	---
	8	Servicios urbanos y advos.	---	---	---	---
Uso 4: Espacios libres	9	Fomento de actividades económicas	---	---	---	---
	10	Núcleos zoológicos y asimilables (de posible implantación en suelo urbano)				
Uso 5: Comunicaciones y transporte	1	Circulación peatonal	---	---	---	---
	2	Circulación ciclista	---	---	---	---
	3	Circulación rodada motorizada	---	---	---	---
	4	Circulación ferroviaria	---	---	---	---
	5	Uso fluvial	---	---	---	---
	6	Uso aéreo	---	---	---	---
	7	Aparcamiento	---	---	---	---
6: Infraestructuras de servicios urbanos	---	---	---	---	---	---



En lo referente a los usos rurales se ha de tener en cuenta lo establecido en este documento (Título Segundo, etc.).

B.- En atención a su relevancia en la subzona pormenorizada, así como a la posibilidad o no de su implantación:

- a) **Uso característico:**  
Uso principal o propio de la de la subzonificación pormenorizada determinada en cada caso.
- b) **Uso permitido:**  
Uso distinto del característico autorizado en una subzona pormenorizada de manera alternativa a aquél.  
Una vez decidida su implantación, el uso permitido pasa a ser el uso característico de la subzona pormenorizada a los efectos de la determinación de los usos complementarios y prohibidos
- c) **Uso complementario:**  
Uso autorizado en una subzona pormenorizada, distinto del característico y permitido, que puede y/o debe acompañar a estos por razones distintas: exigencias de la legislación o del planeamiento territorial y/o urbanístico vigentes; decisión del promotor de la actuación; etc.  
La implantación del uso complementario se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje (sin que en ningún caso pueda superar el 40% de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante), como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.
- d) **Uso tolerado.**  
Uso acorde con la situación urbanística anterior a la entrada en vigor de este Plan, pero no incluido entre los característicos, permitidos y complementarios previstos en él, que se consolida temporalmente en los términos y condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- e) **Uso prohibido.**  
Se consideran como tal el uso no autorizable en una subzona pormenorizada por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma.

C.- En atención a su autonomía y/o dependencia de otros usos a los efectos de su implantación:

- a) **Uso principal.**  
Es el uso que se implanta de forma independiente y autónoma en una subzona urbanística.



b) **Uso auxiliar.**

Es el uso vinculado a otro principal en atención bien al servicio que presta a éste (aparcamiento; trastero; instalaciones generales o comunes de los edificios: infraestructuras de servicios urbanos; etc.), bien a que, teniendo un destino igual o asimilable a los anteriores, tiene una vinculación física con la edificación afectada por accederse a él desde los elementos comunes de esta.

Salvo que se indique expresamente lo contrario, la autorización de un uso principal supondrá la autorización implícita de los usos auxiliares del mismo.

**D.- En atención a su régimen jurídico:**

a) **Uso público:**

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con el establecimiento del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

b) **Uso privado y/patrimonial:**

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada y/o patrimonial no sujetos a uso público. La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo rasante.

**2.- Cumplimiento del estándar urbanístico local de equipamiento privado.**

Ese estándar se cumplirá, indistintamente, mediante usos de equipamiento o usos terciarios previstos en cualesquiera de las parcelas pormenorizadas ordenadas, siempre que la edificabilidad prevista se destine materialmente a los usos propios de dichos equipamientos.

**3.- Reajuste o complementación de las modalidades de usos pormenorizados y de su contenido.**

Las modalidades de usos pormenorizados expuesta en este artículo, así como su contenido, establecido en los siguientes artículos, constituye un marco de referencia abierto y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichas modalidades de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.



4.- Otras previsiones.

- A.- Cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas se destinará, de forma predominante, a los usos característicos o permitidos autorizados en cada caso. Para ello:
- a) La edificabilidad vinculada al uso característico o permitido deberá ser, como mínimo, la equivalente al 60% de la autorizada (existente y consolidada o prevista) en la subzona.
  - b) Los restantes usos autorizados en la subzona deberán formar parte de los usos complementarios del uso característico o permitido autorizado en cada caso.
- B.- La modificación de un uso característico o permitido autorizado en una subzona por otro nuevo igualmente característico o permitido se adecuará a los criterios expuestos en el apartado A, reajustados en los términos siguientes:
- a) La edificabilidad vinculada al nuevo uso característico o permitido deberá ser, como mínimo, la equivalente al 60% de la autorizada (existente y consolidada o prevista) en la subzona.
  - b) Los restantes usos autorizados en la subzona deberán formar parte de los usos complementarios del nuevo uso característico o permitido autorizado en cada caso.
  - c) Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.
- C.- La implantación de usos complementarios en una subzona pormenorizada requiere la previa justificación de las condiciones siguientes:
- a) La justificación del carácter complementario del uso o usos que se pretendan implantar respecto del característico o permitido existente o autorizado en cada caso.
  - b) La vinculación al conjunto de los usos complementarios existentes o previstos de, como máximo, el 40% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la parcela.
  - c) Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.
- La ampliación o modificación de los usos complementarios existentes o la implantación de nuevos de esa misma naturaleza en una subzona pormenorizada requiere, igualmente, la previa justificación del cumplimiento de las condiciones anteriores
- D.- La justificación del cumplimiento de las previsiones y condiciones expuestas en los apartados anteriores deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente comunicación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.



## **Artículo 51.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).**

### **1.- Modalidades de uso residencial.**

#### **A.- Modalidad 1: vivienda.**

Comprende el uso de vivienda propiamente dicho, asociado al alojamiento estable de personas, familias o unidades de convivencia. Incluye el alojamiento en habitaciones de vivienda particulares para uso turístico, que deberá respetar las determinaciones de la normativa sectorial relativas a los requisitos edificatorios, el número máximo de ocupantes en función de la superficie de la vivienda y el número máximo de plazas a ofertar en alquiler.

En el supuesto de superar la ocupación máxima la actividad se entenderá vinculada a la correspondiente modalidad de alojamiento turístico. La persona titular de la actividad alojativa ha de estar empadronada y tener residencia efectiva en la vivienda. En todo caso, deberá acreditarse la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

#### **B.- Modalidad 2: alojamientos asimilables a la vivienda.**

Incluye cualesquiera modalidades de alojamiento (pisos de acogida, pisos de emancipación, viviendas y apartamentos tutelados, viviendas comunitarias...) desarrolladas de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (Decreto 135/2105, de 6 de octubre, de cartera de prestaciones y servicios del sistema vasco de servicios sociales, etc.) en edificaciones residenciales y en condiciones asimilables a la vivienda para la prestación de servicios de acogida y alojamiento de distintos colectivos (infancia y adolescencia en situación de desprotección; personas en riesgo de exclusión o en situación de urgencia social; mujeres víctimas de violencia; personas mayores; etc.).

En todo caso, a los efectos de la asimilación de los apartamentos tutelados a la vivienda no podrá sobrepasarse el índice de habitantes / superficie de vivienda establecido en las disposiciones legales vigentes (art. 62 de la Ley 3/2015, de vivienda y disposiciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

#### **C.- Modalidad 3: vivienda colaborativa.**

Vivienda situada en una edificación residencial destinada en su totalidad o parcialmente a ser ocupada o habitada por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, comparten servicios sometidos a un régimen común.

Su régimen jurídico se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

#### **D.- Modalidad 4: vivienda productiva.**

Vivienda que, además de la parte residencial propiamente dicha, incorpora un espacio vinculado registralmente a ella destinado al desarrollo de actividades profesionales de tipo terciario, acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigente.



C.- Modalidad 5: alojamiento para personal temporero.

Alojamientos destinados a personas trabajadoras que presten servicios de temporada en explotaciones agrarias (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre).

## 2.- Usos auxiliares.

Se consideran usos auxiliares del uso residencial los siguientes:

- A.- Los trasteros [superficie máxima de 13,50 m<sup>2</sup>(t)], cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
- B.- El uso de aparcamiento o guarda de vehículos motorizados y no motorizados.
- C.- Las instalaciones deportivas cubiertas y descubiertas (piscina, frontón, gimnasio, etc.) vinculadas a la(s) vivienda(s) de la parcela.
- D.- Los locales y espacios destinados a usos comunes (funcionales, recreativos, etc.) de la comunidad de viviendas, siempre que jurídicamente estén vinculados a ellas.
- E.- Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las viviendas de la parcela.
- F.- Otras instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolinerías, infraestructuras de comunicaciones electrónicas, etc.).

Esos usos se considerarán implícitamente autorizados junto con el uso de vivienda, salvo en los supuestos en los que se indique expresamente lo contrario. Su implantación estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en este Plan y en el planeamiento urbanístico, ordenanzas, etc. que se promuevan en su desarrollo.

## **Artículo 52.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).**

### **1.- Situación 1: usos productivos y asimilables.**

#### A.- Definición.

El uso productivo se corresponde con la fabricación, transformación, reparación, transporte y almacenaje de materias y productos asociados a las siguientes actividades o asimilables a ellas:

- a) Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- b) Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, incluidas las mensajerías.
- c) Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- d) Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación que en atención a sus características y condicionantes (materiales y productos manipulados, ruido, necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) generen particulares molestias.
- e) Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.





- f) Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos, cualesquiera que sean los combustibles de suministren (derivados o no del petróleo; gas; etc.).
- g) Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo.
- h) Las agencias de transporte por carretera, y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- i) Las industrias agrarias, asociadas a la transformación de productos agroalimentarios o forestales.
- j) Los usos de servicios básicos asimilables por sus características a los usos industriales: cocheras, parques de maquinaria, centros de redes de servicios urbanos y otros similares.
- k) En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios incluidos entre los usos rurales (artículo 10), con las salvedades referentes a las industrias agrarias.

**B.- Modalidades:**

Se diferencian las siguientes modalidades de usos productivos:

**a) 1.1. Uso industrial compatible con la vivienda:**

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o de peligrosidad, con nivel de riesgo de incendio bajo 1 o 2, consideradas compatibles con los usos residenciales, terciarios y de equipamiento. Se corresponden con los que la Ley 10/2021 de la Administración Ambiental de Euskadi considera que son objeto de comunicación previa. Se incluyen entre ellas:

- \* Las actividades industriales artesanales y de manufactura relacionadas con: la joyería y bisutería; los instrumentos musicales; los laboratorios fotográficos; los juguetes y juegos; los artículos deportivos; la industria textil, del cuero y del calzado; la carpintería y el mobiliario metálico; los instrumentos de precisión, ópticos y fotográficos; la relojería; el papel y las artes gráficas; la alimentación y el tabaco; otras asimilables a las anteriores. Se limita la superficie máxima de la actividad a 300 m<sup>2</sup>, y la potencia máxima instalada a 25kw.
- \* Los obradores de productos de panadería, pastelería, catering y alimentación en general que dispongan de espacio de exposición y venta directa al público (salvo espacios puntuales). Deberán contar con salidas de humos independiente a cubierta; se limita la superficie máxima de la actividad a 300 m<sup>2</sup>, y la potencia máxima instalada a 25kw.



- \* Los talleres de servicio y reparación relacionados con: los servicios de lavado y engrase; la reparación mecánica (excepto chapa, pintura y banco de pruebas de motores); la reparación y el mantenimiento de bienes y productos no incluidos en la industria artesanal y manufacturera; la fabricación de maquinarias y material eléctrico; la fabricación de accesorios del automóvil; la fabricación de pequeños electrodomésticos; otras actividades asimilables a las anteriores. Se limita la superficie máxima de la actividad a 300 m<sup>2</sup>, y la potencia máxima instalada a 25kw.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

- \* Generales:  
Se estará según lo dispuesto en la tabla I del Anexo I del decreto 213/2012, de 16 de octubre, se contaminación acústica de la CAPV, con la precisión de que la actividad es susceptible de generar impacto.
- \* Referentes a los mencionados obradores:
  - Superficie máxima de la actividad: 400 m<sup>2</sup>, de los que, como máximo, 300 m<sup>2</sup>(útiles) podrán destinarse a la preparación y elaboración de productos.
  - Potencia máxima instalada:
    - . Potencia total 25 Kw.Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en vatios o kilowatios de la potencia de sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluyen de ese cómputo la potencia de instalaciones como los ascensores, extractores, etc. cuya función sea ajena a la finalidad de producción o fabricación de la actividad.
  - Deberán contar con salida de humos.
- \* Referentes a las restantes actividades industriales:
  - Superficie máxima: 300 m<sup>2</sup>.
  - Densidad máxima de carga de fuego: Qs ≤ 850 MJ/m<sup>2</sup>.

b) 1.2. Uso industrial no compatible con la vivienda:

Comprende las actividades industriales que, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, tienen la condición de actividades clasificadas y exceden de las limitaciones de superficie, potencia instalada, nivel de riesgo intrínseco de fuego señaladas para los usos industriales de la modalidad anterior.

Se incluyen entre ellas: los talleres de reparación mecánica con actividades de chapa, pintura o banco de pruebas de motores; la transformación o producción de minerales; la transformación de metales; la industria química; la fabricación de máquina-herramienta y equipos mecánicos; la industria agroalimentaria; todas las actividades industriales no consideradas como compatibles con la vivienda.



c) 1.3. Almacén compatible con la vivienda:

Comprende las actividades dedicadas al almacenamiento de materiales, bienes o productos no combustibles y productos de peligrosidad baja que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia o por acuerdo municipal sean inocuos o compatibles con la vivienda (por no ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes). Incluye los almacenes o centros logísticos (para la venta digital / on line de productos...). Deben cumplir las condiciones siguientes:

- \* Superficie superior a 25 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 150 m<sup>2</sup>(t); se consolidan los de superficie superior existentes y destinados a dicha actividad.
- \* Deben de contar con atención al público.
- \* No ser usos auxiliares de otros usos característicos o principales.
- \* Nivel de riesgo intrínseco de fuego inferior a 850 MJ/m<sup>2</sup>.
- \* Potencia máxima instalada: 25 kw.

d) 1.4. Almacén no compatible con la vivienda:

Comprende las actividades dedicadas al almacenaje de materiales, bienes y productos que, conforme a lo establecido en las disposiciones vigente en materia de actividades, no sean compatibles con la vivienda.

Se incluyen en esta modalidad las actividades de almacenamiento logístico (para la venta digital / "on line" de productos...) con superficie superior a 150 m<sup>2</sup>(t), salvo los existentes con anterioridad y consolidados.

e) 1.5. Agencias de transporte de mercancías:

Comprende las actividades dedicadas a la recogida, recepción temporal y distribución por encargo y bajo tarifa de mercancías y paquetería en general para su transporte por diferentes medios.

Se incluyen en esta situación las dependencias de mensajerías con superficie superior a 150 m<sup>2</sup>(t). Las de superficie inferior tienen la condición de usos comerciales.

f) 1.6. Estaciones de servicio.

Comprenden los establecimientos de distribución al por menor de energías para la movilidad de vehículos derivadas de combustibles petrolíferos o de cualquier otra fuente, así como cualquier otro tipo de servicio al automóvil, a sus usuarios y a la circulación (lavado de vehículos...).



**C.- Otras determinaciones:**

- a) Se consideran usos auxiliares de los productivos: las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a ellos; las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de depuración de residuos; instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, etc.); aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria; otros asimilables a los anteriores.
- b) Las actividades productivas que incluyan funciones de carácter comercial o terciario dependientes de aquellas se considerarán, a los efectos de su implantación, como una actividad única de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración diferenciada de las superficies de techo destinadas de forma específica de esos otros usos a los efectos de su regulación e implantación.

**2.- Situación 2: usos terciarios.**

**A.- Definición.**

Comprende las actividades relacionadas con el comercio, el turismo, los servicios personales (que tienen el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos), financieros y profesionales, y otras asimilables a las anteriores, que tienen el fin de prestar servicios de esa naturaleza.

Se excluyen las actividades que, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, se integran en otras modalidades de uso (equipamientos...).

**B.- Modalidades:**

Se diferencian las siguientes modalidades de usos terciarios:

**a) 2.1. Actividades turísticas de alojamiento.**

Comprende las actividades relacionadas con el hospedaje o estancia temporal a las personas usuarias de servicios turísticos en alojamientos destinados a ese fin.

Son las consideradas como tales en las disposiciones legales vigentes en la materia, en sus distintas modalidades: establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros; apartamentos turísticos; agroturismos y casas rurales; albergues, campings; otros asimilables a los anteriores).

Se prohíben expresamente las viviendas turísticas y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

No se incluyen entre ellas las actividades de alojamiento que tengan con carácter exclusivo fines de alojamiento estable o asistenciales, que se consideran como equipamientos asistenciales (uso 3, situación 5).



Se diferencian las siguientes submodalidades:

- \* 2.1.1. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
- \* 2.1.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos.
- \* 2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

Todas las modalidades de actividades turísticas autorizadas se desarrollarán de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

Deberá acreditarse, en todo caso, la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

En las modalidades de alojamientos "2.1.2" y "2.1.3", las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico podrán estar ubicadas en planta baja.

En los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como actividades económicas de uso terciario, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.

Asimismo, los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" cuyas unidades de alojamiento dispongan de salón comedor-cocina y habitación o habitaciones como dependencias separadas, al menos una de las piezas deberá cumplir con las condiciones de luces y vistas de las piezas habitables establecidas para las viviendas en estas Normas (artículos 132 y siguientes).

En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico, lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.

Con carácter general, en edificios cuyo uso pormenorizado principal sea el residencial, cualquier actividad turística de alojamiento autorizada debe situarse por debajo de las viviendas de uso residencial. No obstante, podrán coexistir en la misma planta establecimientos de alojamiento con viviendas de uso residencial, siempre y cuando cuenten con accesos y núcleos de comunicación independientes.



b) 2.2. Usos de oficina y asimilables.

Se diferencian las siguientes modalidades:

\* 2.2.1. Uso de oficina:

Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos, estudios y consultas profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

\* 2.2.2. Usos tecnológicos y asimilables.

Se corresponden con las actividades económicas emergentes relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y aquellas otras que, con independencia del sector económico concreto al que se vinculen, están relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento. Se incluyen, entre otras, las siguientes:

- Actividades relacionadas con la biotecnología, la investigación de nuevos materiales, las tecnologías ambientales, otros laboratorios (incluidos los protésico-dentales...) y centros de investigación científica y tecnológica, centros de producción de radio y televisión, estudios de grabación de sonido e imagen, etc.
- La fabricación de: ordenadores y otros equipos informáticos; consumibles informáticos; sistemas y equipos de telecomunicaciones; materiales electrónicos, equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones:
- La reproducción de soportes grabados (discos, discos compactos, programas informáticos...)
  - . El desarrollo, la producción, el suministro y la documentación de programas informáticos (software...).
  - . La producción de software de gestión, control e inteligencia de redes de telecomunicaciones.
  - . La radiodifusión y telecomunicaciones.
  - . El desarrollo de la transmisión por cable.
  - . El sector internet:
  - . El sector multimedia:
  - . El sector audiovisual.
  - . Servicios de procesamiento de datos; etc.



- . Actividades relacionadas con el correo electrónico.
- . Prestación de servicios de valor añadido (correo electrónico, intercambio electrónico de datos, EDI transferencia electrónica de fondos, EFT, videoconferencia).
- . Suministro digital de bienes y servicios digitalizados.
- . Mantenimiento y reparación de equipos informáticos; prestación de servicios técnicos: hot-lines (línea directa), ayuda, mantenimiento, outsourcing, servicios post-venta.
- . Otros servicios de telecomunicaciones: todas las actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- . Servicios para la creación de nuevas empresas:
- . Otras actividades basadas en el conocimiento y que mejoren la competitividad (área tecnológica, comercial; financiera; administrativa; etc.).

Las actividades anteriores que, en atención a sus características y condicionantes (emisiones contaminantes significativas; perjuicios y molestias derivadas de los productos manipulados; necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.), generen particulares molestias serán consideradas como usos productivos industriales.

c) 2.3. Uso comercial:

\* Incluye:

- La comercialización y venta directa al público de artículos y productos de todo tipo: alimentación, bebidas; textil; perfumerías; droguerías; equipamiento de hogar; librerías; papelerías; imprentas; etc. Las instalaciones de comercialización y venta de productos de alimentación podrán complementarse con otras de producción de los mismos.
- Los negocios de hostelería: bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, restaurantes, discotecas y salas de fiestas, salas de juegos recreativos, sociedades gastronómicas, "txokos", etc.
- La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías; salones de belleza; masajistas; tintorerías; lavanderías; confección y arreglo de prendas; talleres de reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo; etc.
- Las mensajerías o agencias de transporte de mercancías de superficie igual o inferior a 150 m<sup>2</sup>(t).
- La venta de animales domésticos de compañía.
- Otras actividades similares a las anteriores.
- Los usos auxiliares de los anteriores.



- \* Se diferencian las siguientes modalidades:
- 2.3.1. Local comercial.  
Comprende locales destinados a actividades comerciales desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie igual o inferior a 1.300 m<sup>2</sup>(t), excluidos aparcamientos y todos los espacios no computables a efectos de la edificabilidad física (artículo "59.2.B").  
Han de implantarse como usos complementarios en la edificación afectada y no como usos característicos o permitidos de ella, salvo en los supuestos en los que el planeamiento autorice su implantación en estas condiciones.
  - 2.3.2. Establecimiento comercial.  
Comprenden el desarrollo de actividades comerciales en uno o más locales de superficie superior a 1.300 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 3.500 m<sup>2</sup>(t) y con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, excluidos aparcamientos; se consolidan los existentes de superficie superior a 3.500 m<sup>2</sup>(t).  
Se considerarán como una única actividad las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas (galerías comerciales...) y/o que comparten accesos peatonales y/o rodados u otro tipo de elementos e instalaciones necesarios para su implantación y desarrollo.  
Cada establecimiento comercial tendrá, a los efectos de su implantación, un tratamiento urbanístico único y diferenciado (objeto de una única licencia de construcción), sin perjuicio de que dentro de él se desarrollen actuaciones y/o actividades que requieran licencias y/o autorizaciones diferenciadas.
  - 2.3.3. Gran establecimiento comercial.  
Comprende el desarrollo de actividades comerciales que, en su conjunto y al margen de su posible compartimentación en actividades diferentes, se implanten en una parcela urbanística única y tengan una edificabilidad superior a 3.500 m<sup>2</sup>(t), excluidos los aparcamientos, y a 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta.  
Podrán implantarse exclusivamente como usos característicos en los ámbitos en los que se autorice expresamente.

A los efectos de la determinación y cuantificación del citado techo comercial se tomará como referencia de partida, en todos los casos, la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista, computable como tal conforme a lo establecido en este Plan, y se descontará de ella, en su caso, la destinada a aparcamientos.

**C.- Otras determinaciones:**

- a) Los establecimientos de alimentación están sujetos al cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Los establecimientos dedicados a la venta y comercialización al público de artículos y productos de todo tipo (textil, perfumerías, droguerías, equipamiento de hogar...), diferentes de los de alimentación, cuya implantación responda a las tipologías "2.3.2 Establecimiento comercial" o "2.3.3 Gran establecimiento comercial" están obligados al cumplimiento de las condiciones de carga y descarga en el interior de la parcela y/o de las instalaciones comerciales.





- b) Los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos...) podrán ser considerados bien como usos auxiliares de esos otros usos, bien como usos autónomos, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes específicos.

En el primer supuesto (uso auxiliar) el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal. En el segundo (uso autónomo) la parte del local destinada a ese uso será tratada de manera diferenciada a los efectos de la determinación de las correspondientes medidas de intervención.

- c) Las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente bien desde la vía o espacio público, bien desde el espacio libre de la parcela. Dicho acceso podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas. No se autorizan segregaciones de partes de esos locales que no cumplan dicha condición.
- d) La determinación de la edificabilidad, instalaciones, superficies, etc. vinculadas a una o más actividades comerciales desarrolladas de manera conjunta en un mismo espacio se adecuará a los siguientes criterios:
- \* Se considerarán de manera unitaria todas las superficies, instalaciones... vinculados a dichas actividades, incluidos los destinados a otras actividades complementarias (industriales, equipamientos...), sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de los requisitos aplicables a ellas.
  - \* Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a dichas actividades, incluidas: las galerías y espacios peatonales cubiertos; las oficinas auxiliares; los espacios de almacenamiento; los talleres auxiliares; etc. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a carga y descarga y a aparcamiento auxiliar.
- e) Se consideran usos auxiliares de los terciarios: las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolíneas, etc.); aparcamientos; otros asimilables a los anteriores.
- f) La implantación de establecimientos destinados a usos de hostelería, actividades de prostitución y servicios de telecomunicaciones (locutorios...) se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en esas materias.
- g) Los usos de espectáculos y hostelería de alta ocupación como discotecas, salas de baile y salas de fiesta, únicamente podrán ubicarse en locales que cumplan lo establecido en las disposiciones legales vigentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.



### **Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).**

#### **1.- Situación 1: uso deportivo.**

A.- Comprende las actividades relacionadas con la práctica, la enseñanza y/o la exhibición de actividades deportivas o de cultura física, desarrolladas tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados para ello.

Incluye las actividades auxiliares siguientes: sedes de entidades y clubs deportivos; hostelería; aparcamientos; etc.

B.- No se incluyen en esta situación las actividades deportivas auxiliares de otras (equipamientos docentes, de residencia comunitario, asistenciales...) y tampoco las que, en atención a sus características y condicionantes, se incluyen en otras situaciones (las actividades de enseñanza deportiva de grado medio, superior, etc., integradas en el sistema educativo oficial y, debido a ello, consideradas como uso de equipamiento docente).

#### **2.- Situación 2: uso docente.**

Comprende la enseñanza destinada a la formación humana e intelectual de las personas en sus distintos niveles y modalidades: infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, enseñanza universitaria, enseñanzas artísticas y de diseño, enseñanzas profesionales de música y danza, enseñanzas de artes plásticas y diseño, enseñanzas artísticas superiores, enseñanzas deportivas, educación de personas adultas, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, otras asimilables a las anteriores tipificadas o no de forma oficial.

Incluye las actividades auxiliares de investigación, custodia, desarrollo y administración de las anteriores (comedores, cafeterías, talleres ocupacionales, aparcamientos...), las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **3.- Situación 3: uso sanitario.**

Comprende las actividades de orientación, prevención, información y cuidado de enfermedades físicas y mentales, incluidas las de administración y prestación de los servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios necesarios para ello, desarrollados (entre otros y mencionados como ejemplos) en: hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, centros de análisis clínicos y de radioterapia, centros de ambulancias, centro hematológico y en general todo tipo de centros de asistencia sanitaria.



También forman parte de este uso: las farmacias; las actividades sanitarias relacionadas con los animales (consultorios veterinarios...), siempre que estas no deban ser consideradas como usos rurales.

Se excluyen los servicios médicos desarrollados en despachos o consultas profesionales siempre que, en atención a sus servicios e instalaciones, no sean equiparables a clínicas o centros sanitarios (aun cuando sean de limitado tamaño); dichos servicios serán considerados como usos de oficina (modalidad "2.2.1" de la situación 2).

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **4.- Situación 4: uso religioso.**

Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, basílicas, catedrales, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que pudieran desarrollarse en los centros vinculados a cualquier otra confesión.

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades: conventos, casas curales, residenciales religiosas y otros asimilables, así como las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **5.- Situación 5: uso de alojamiento – asistencial.**

Comprende:

A.- 5.1. Alojamientos dotacionales regulados en la legislación vigente, con sus usos auxiliares.

B.- 5.2. Usos de alojamiento:

- a) El alojamiento estable de personas y/o colectivos no familiares de cualquier tipo en edificios o instalaciones como los siguientes: conventos; casas curales y/o residencias religiosas; residencias, apartamentos tutelados, viviendas comunitarias u otro tipo de instalaciones para personas mayores autónomas o no dependientes; residencias universitarias; colegios mayores; cualesquiera otros asimilables a los anteriores.
- b) Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

C.- 5.3. Usos asistenciales:

- a) Los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (sanitarios...).  
Se incluyen entre ellos: las instalaciones asistenciales asociadas al sistema vasco de servicios sociales (servicios de alojamiento; centros de día; centros residenciales para:



personas mayores dependientes, con discapacidad, con enfermedad mental, en situación de riesgo y marginación; menores de edad en situación de desprotección; mujeres víctimas de maltrato doméstico y otros servicios residenciales para mujeres; etc.); los albergues públicos y hogares del transeúnte; las instalaciones de orientación y asistencia a toxicómanos (centros de información, rehabilitación...)

- b) Otras instalaciones destinadas a fines benéfico-sociales: Cruz Roja; DYA; Ayuda en Carretera; otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores.
- c) Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

Los citados usos de alojamiento y asistenciales pueden implantarse de manera diferenciada y/o mezclada.

Además, la implantación y el desarrollo de los alojamientos dotacionales y los usos de alojamiento se adecuará al principio de unidad de explotación, estando sometidos a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento. Esos criterios serán asimismo de aplicación en los usos asistenciales que incorporen usos de alojamiento.

#### **6.- Situación 6: uso socio-cultural y de entretenimiento.**

Comprende:

- A.- Las actividades recreativas, de relación, ocio, diversión, esparcimiento y/o disfrute del tiempo libre, etc. desarrolladas en: salas de cine; teatros; salas de conciertos y auditorios de música; salas de reunión; casinos; casas y círculos regionales, sedes gastronómicas; lonjas juveniles; etc.
- B.- Las actividades de custodia, transmisión y conservación de conocimientos, promoción y exhibición cultural, creación e investigación artística, etc. desarrolladas en: bibliotecas; museos; archivos; salas de exposiciones, conferencias o congresos; etc.; otras instalaciones asimilables a las anteriores.  
Se incluyen los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **7.- Situación 7: uso asociativo.**

Comprende las actividades de uso colectivo desarrolladas por partidos políticos, sindicatos, asociaciones de vecinos, entidades culturales, deportivas, clubs, agrupaciones cívicas, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., complementadas con los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).



Se excluyen las actividades asociativas auxiliares de otras incluidas en otras situaciones (deportiva, socio-cultural...).

Los locales destinados a clubs o asociaciones, que dispongan de salas de fumadores, deberán ubicarse en planta baja, contarán con un vestíbulo previo al acceso y dispondrán de un conducto exclusivo hasta la cubierta para la evacuación de humos.

#### **8.- Situación 8: usos de servicios urbanos y administrativos.**

A.- Comprende las actividades institucionales, administrativas, de prestación de servicios públicos urbanos a la población, desarrollados bien por la Administración pública y sus organismos autónomos, bien por la iniciativa privada.

Se incluyen entre ellas las instalaciones, sedes, oficinas, delegaciones, etc. de: la Administración Local, Foral, Autonómica y Estatal, y sus organismos autónomos; las oficinas de empleo; los tribunales de justicia; instituto anatómico forense; centros de información turística; bomberos; mercados; correos y telégrafos; cementerios; albergues y campamentos turísticos públicos; mataderos públicos; protección civil; comisarías y sedes de la Ertzaintza, policía municipal y otras policías; cuarteles militares; cárcel; depósito municipal de vehículos; limpieza viaria; servicios funerarios (crematorios, tanatorios...); cualesquiera otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores; usos e instalaciones auxiliares de los anteriores, necesarios para su implantación y desarrollo (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).

B.- No se incluyen entre ellos los usos de infraestructuras de servicios urbanos regulados en este Plan.

C.- Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, ruidos, y otros), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

#### **9.- Situación 9: usos de fomento de actividades económicas.**

Se corresponden con los usos de formación, implantación, divulgación y desarrollo de actividades económicas que requieran el apoyo y la intervención de la Administración pública a los efectos de la consecución de objetivos de interés público de orden diverso, incluidos los siguientes: la creación y potenciación de "incubadoras" de empresas; el asentamiento de iniciativas económicas y empresariales de singular y/o especial interés público para Erreteria; la descentralización de actividades económicas y actividades empresariales en los barrios de la ciudad; la regeneración y renovación de áreas urbanas obsoletas; la creación de centralidades urbanas; la implantación y el mantenimiento de servicios de proximidad; etc.

Incluyen los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).



## **10.- Situación 10: núcleos zoológicos y asimilables.**

Se corresponden con las actividades de mantenimiento, alojamiento, cría y/o venta de animales, sean o no núcleos zoológicos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

### **Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).**

Comprende:

#### **A.- Uso de ocio y esparcimiento.**

Es el propio de las plazas (ajardinadas y/o pavimentadas), áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques, destinados al ocio y expansión de la población, así como a la plantación de arbolado y vegetación con destino a su disfrute visual y ornamental, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Incluye los usos auxiliares de servicio a los usuarios de dichos espacios: aseos públicos; huertos (exclusivamente en los espacios libres ordenados en el suelo no urbanizable); usos hosteleros y de equipamiento comunitario asociados y/o de servicio al uso principal; viario de acceso; aparcamiento; infraestructuras de servicios y otros similares.

#### **B.- Uso de elementos territoriales.**

Uso asociado al disfrute (ocio, esparcimiento...) de los cauces fluviales, la montaña, etc. a la manera de espacios libres.

### **Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).**

#### **1.- Situación 1: circulación peatonal.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por su propio pie o mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares por calles, aceras, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad. Se incluyen entre ellos los medios mecánicos públicos y privados de movilidad: ascensores, rampas, escaleras, etc.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global y subzonas de uso pormenorizado sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.



## **2.- Situación 2: circulación ciclista.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta por bidegorris, pistas, calles, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

## **3.- Situación 3: circulación rodada motorizada.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de personas y transporte de mercancías mediante medios y vehículos automóviles motorizados públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluidos el tranvía, el taxi...) y privados (coche, furgoneta, camión, moto...) por calles, carreteras, y, otras vías similares.

Se excluyen de esta modalidad los medios de movilidad para personas de movilidad reducida como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en el uso de circulación peatonal.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. En las zonas globales rurales esa consideración como uso de servicio básico se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros, de los requisitos establecidos en este documento.

## **4.- Situación 4: circulación ferroviaria.**

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante la utilización de vías e instalaciones ferroviarias (estaciones, apeaderos, zonas de servicio, áreas de maniobra ferroviaria y/o transferencia intermodal...) situadas sobre y bajo rasante, complementadas con los talleres de guarda y reparación de material y maquinaria ferroviaria, y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

## **5.- Situación 5: uso fluvial.**

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías por la ría y los cauces fluviales del municipio mediante la utilización de las embarcaciones, elementos, etc. necesarios para ello.

Incluye las plataformas, instalaciones y usos auxiliares necesarios para el desarrollo de esas actividades.



## **6.- Situación 6: uso aéreo.**

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante medios aéreos.

Incluye las plataformas e instalaciones necesarias para el desarrollo de esas actividades (aterrizaje de helicópteros...).

## **7.- Situación 7: aparcamiento.**

A.- 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.

B.- Se distinguen las siguientes modalidades de aparcamientos:

a) En atención a su régimen de titularidad y uso, los aparcamientos de residentes y de rotación, que pueden implantarse en espacios e instalaciones diferenciados o mixtos. Esas modalidades se podrán complementar con otras que se estimen adecuadas (aparcamientos disuasorios, etc.).

b) En atención a su vinculación o no a otros usos:

\* Aparcamientos auxiliares, los que se ordenen con ese carácter y/o como dotación complementaria de otros usos característicos, permitidos, etc. en subzonas pormenorizadas destinadas a estos usos<sup>1</sup>.

Con carácter general, se consideran auxiliares los aparcamientos existentes o a implantar para el cumplimiento de la dotación máxima establecida a ese respecto en este Plan.

Se incluyen entre ellos los aparcamientos existentes y consolidados por este Plan, con la sola excepción de los implantados expresamente como autónomos en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

\* Aparcamientos autónomos, los que se ordenen bien como característicos o permitidos en una subzona pormenorizada, bien como complementarios de los anteriores siempre que, en este caso, no se trate de aparcamientos auxiliares previstos para dar respuesta a la dotación específica de la subzona pormenorizada y su objetivo sea el de dar respuesta a demandas generales.

C.- Se consideran usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación de vehículos.

<sup>1</sup> Es el supuesto de los aparcamientos previstos en parcelas residenciales, productivas, terciarias, de equipamiento, etc., siempre que se prevea su implantación como dotación vinculada a dichos usos.





Algunas de esas instalaciones (aseos, etc.) podrán ser asimismo consideradas como auxiliares de aparcamientos situados en espacios descubiertos, en todos aquellos casos en los que se justifique su necesidad.

- D.- La ordenación, implantación y autorización de aparcamientos podrá responder a razones y enfoques de naturaleza diversa, incluidas, entre otras, las dos que se exponen a continuación.

Por un lado, como uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario, etc. desarrollados en una zona global o subzona pormenorizada. Por otro, como uso autónomo asociado, entre otras, a necesidades y exigencias generales y/o específicas relacionadas con el tráfico del conjunto de la ciudad o de determinadas partes de ella, la insuficiencia de la dotación de aparcamientos existente en distintos barrios o entornos de la ciudad, etc.

En ese último supuesto, la concreción de los espacios bajo rasante en los que se puedan implantar nuevos aparcamientos para residentes deberá realizarse a través de uno o varios planes especiales que justifique la utilidad pública del tipo de explotación a que estén destinados, la adecuación de su tamaño y situación a los objetivos del Plan General en materia de aparcamiento y que, por otro lado, determine la localización de los accesos rodados y peatonales, así como la urbanización en superficie.

#### **8.- Situación 8: uso portuario.**

Comprende las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, así como los usos y actividades auxiliares autorizados en los espacios portuarios por las disposiciones legales vigentes.

- A.- Definición.

Subzona destinada a usos portuarios.

- B.- Régimen urbanístico.

\* Régimen de edificación.

Dicho régimen es el establecido en la legislación vigente en materia portuaria.

\* Régimen de uso:

- Usos característicos: usos portuarios.
- Usos permitidos y complementarios: los establecidos en la legislación vigente en materia portuaria y, complementariamente, en el planeamiento pormenorizado.
- Usos prohibidos: los establecidos en la legislación vigente en materia portuaria.

- C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.



## **Artículo 56.- Contenido pormenorizado de usos de infraestructuras de servicios (uso 6).**

### **1.- Situación 1: infraestructuras de abastecimiento de agua.**

Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, las arterias de abastecimiento, los depósitos de almacenamiento y las redes de distribución de agua potable, así como los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen asimismo las instalaciones (placas solares...) de producción y distribución de agua caliente o refrigerada.

### **2.- Situación 2: infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.**

Comprende: las redes de drenaje y recogida de aguas pluviales o residuales; las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales (colectores...); las estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales; los usos y elementos auxiliares de los anteriores (estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices, etc.).

### **3.- Situación 3: infraestructuras de producción y suministro de energía.**

Comprende: las instalaciones y redes de producción y captación de energías diversas; las estaciones, subestaciones y centros de transformación y distribución de energía eléctrica; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, incluso las de alumbrado público; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolinerías; usos auxiliares de los anteriores.

Entre las infraestructuras de producción y captación de energías se incluyen las de carácter renovable: aerogeneradores, hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y cualesquiera otras similares.

### **4.- Situación 4: infraestructuras de comunicaciones electrónicas o asimilables y señalización.**

Comprenden: las centrales telefónicas; las instalaciones emisoras y antenas de todo tipo; los faros y otros similares; las redes asociadas a todo ese tipo de instalaciones, incluyendo las de transmisión de datos; los usos auxiliares de los anteriores.

### **5.- Situación 5: infraestructuras de abastecimiento de combustibles.**

Comprenden: los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento, regulación y almacenamiento anejas a las mismas.

Se incluyen asimismo los depósitos de combustibles para los usuarios directos asociados tanto a derivados pesados del petróleo (gas oil, fuel oil...) como a gases licuados u otros combustibles. Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta, en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.



## **6.- Situación 6: infraestructuras de gestión de residuos.**

Comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como contenedores y buzones de recogida, redes neumáticas de recogida y sus elementos auxiliares, centros de recogida de residuos urbanos especiales (garbiguneak), las plantas de diverso tipo de almacenaje y tratamiento (plantas de compostaje; incineradoras; vertederos y otras), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

## **7.- Otras determinaciones.**

Las redes de distribución de servicios de todo tipo al público en general agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, datos, alumbrado, gas, recogida de residuos, y, otros, así como sus elementos auxiliares, se consideran como usos de servicio básicos, quedando autorizadas en la totalidad de las zonas globales y subzonas pormenorizadas sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación, exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y, esa ocupación excluya la posible implantación superpuesta de otros usos.

# **CAPITULO TERCERO** **RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.**

## **Sección Primera.** **Determinaciones generales.**

### **Artículo 58.- Definición de parámetros.**

#### **1.- Parámetros referentes a la parcela.**

##### **A.- Parcela urbanística.**

Unidad de suelo que (sobre y/o bajo rasante, en su vuelo y/o subsuelo) es objeto de tratamiento urbanístico unitario y diferenciado con todos o algunos de los siguientes fines: la determinación de su régimen urbanístico (edificabilidad, parámetros edificatorios, régimen de uso...); su configuración, uso y funcionamiento urbanístico (accesos y salidas; infraestructuras de servicios urbanos; etc.); otros asimilables o complementarios de los anteriores.

Y eso, sin perjuicio de que dentro de ella puedan existir distintas edificaciones, fincas, etc. susceptibles de tratamiento diferenciado a los efectos de su proyección, construcción, configuración registral, titularidad, etc.



**B.- Alineación de parcela.**

Línea que, determinada sobre la superficie del terreno, delimita la parcela, diferenciándola de otras parcelas o espacios (públicos o privados) colindantes.

**C.- Parcela mínima.**

Unidad mínima de parcelación resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos urbanísticos promovidos en desarrollo de dicho planeamiento (proyectos de reparcelación, etc.).

**D.- Espacio libre de la parcela.**

Superficie de la parcela no ocupada o no ocupable por la edificación sobre y/o bajo rasante,

**2.- Parámetros referentes a la edificación.**

**A.- Alineación de la edificación o plano de la envolvente (sobre y bajo rasante).**

Línea que define la ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que se establezcan respecto a la disposición de elementos específicos que sobresalgan de ella. Se determinan estas dos variantes de alineaciones:

**a) *Alineación obligatoria.***

Línea sobre la que debe disponerse obligatoriamente la edificación o plano de la fachada sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

**b) *Alineación máxima.***

Línea de la que no puede sobresalir la edificación o plano de la fachada, sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

**B.- Fachada.**

Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación, sin vuelos.

**C.- Retiro.**

Distancia entre, por un lado, la alineación de parcela y, por otro, la alineación de la edificación sobre y bajo rasante.

Salvo determinación expresa de otro tipo, el retiro tiene como referencia la línea de edificación o plano de la fachada sobre rasante, incluyendo los vuelos.

**D.- Retranqueo.**

Tramo de la fachada que se remete hacia el interior de la línea de edificación o plano de la fachada y/o distancia entre, por un lado, esta superficie y, por otro, la fachada remetida.

**E.- Vuelo.**

Elemento de la edificación que sobresale de la línea de edificación o plano de la fachada en sus plantas altas, y dispone de una plataforma pisable, que hace posible su ocupación por las personas. Pueden ser abiertos o cerrados en su frente y laterales.



No se consideran como tales las cornisas o elementos ornamentales, carentes de una plataforma ocupable que sobresalgan de la línea de edificación o plano de la fachada.

Se denomina profundidad del vuelo a la distancia entre, por un lado, su extremo más saliente y, por otro, la línea de edificación o plano de la fachada de la que sobresale.

Se diferencian las siguientes variantes:

- a) *Balcón*.  
Vuelo que arranca desde el plano de la fachada de la pieza única a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente.
- b) *Balconada (o balcón corrido)*.  
Balcón que sirve a varias piezas.
- c) *Terraza*.  
Espacio entrante no cerrado ni cubierto formado como consecuencia de retranqueos en la última o últimas plantas de la edificación y, en su caso, en otras inferiores.
- d) *Solana*.  
Recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se sitúa en la esquina, incluida la parte que, en su caso, sobresalga de la fachada.
- e) *Mirador*.  
Vuelo cerrado que arranca desde el plano de la fachada de la pieza o piezas a las que sirve.

F.- Línea edificación o plano de la fachada.

Superficie externa de la fachada que configura el plano correspondiente al cierre vertical de la edificación y su envolvente volumétrica máxima, excluidos los vuelos.

G.- Profundidad edificable.

Distancia entre, por un lado, la alineación de la fachada principal o exterior de la edificación y, por otro, la alineación de la fachada posterior o interior.

H.- Superficie:

- a) *Ocupable*.  
Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y, en su caso, bajo rasante, excluidos los vuelos.
- b) *Ocupada*.  
Superficie de la parcela comprendida dentro del perímetro formado por la superficie de fachada o línea de edificación, excluidos los vuelos.
- c) *Edificable*.  
Edificabilidad susceptible de construcción sobre y/o bajo rasante, resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico y computada conforme a los criterios establecidos en él.
- d) *Construida*.  
Edificabilidad o superficie realmente ejecutada, computada de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.



e) *Útil.*

Edificabilidad o superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local o pieza, susceptible de directa utilización para el uso al que se destina, incluida la superficie de las solanas, si las hubiera.

La superficie útil de una planta o edificación está conformada por la suma de la superficie útil de los locales o piezas que forman parte de ella.

I.- Altura:

a) *De edificación.*

Es la altura de la línea de edificación y/o plano de la fachada de un edificio al correspondiente elemento de referencia (cornisa, cumbrera...), medida conforme a los criterios establecidos en el artículo 61.

b) *De planta o piso.*

Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

c) *Libre de piso.*

Distancia vertical entre, por un lado, la cara superior del forjado de una planta y, por otro, la cara inferior del forjado del techo de esa misma planta, medida en estructura.

d) *Útil.*

Distancia vertical entre el pavimento y el acabado del techo de una misma planta.

J.- Perfil de edificación.

Número de plantas de la edificación. Puede incluir el número de plantas sobre y bajo rasante.

K.- Plantas de la edificación:

a) *Sótano.*

Planta total o parcialmente enterrada que no cuenta con una altura de fachada superior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro.

b) *Semisótano.*

Planta parcialmente enterrada que cuenta con fachada con una altura superior a 1,20 m en, como mínimo, el 40% de su perímetro y no reúne los requisitos establecidos para su consideración como planta baja.

Las plantas que cuenten con una altura superior a 2,20 m en una parte de su perímetro superior al 40% del total computarán como una planta sobre rasante (planta baja o equivalente), salvo que se destinen en su integridad a usos auxiliares y no dispongan de huecos de iluminación en fachada.

c) *Planta baja.*

Primera planta de la edificación situada sobre rasante, por encima de la planta de sótano y en la que, habitualmente, se sitúa el portal o acceso a la edificación. Ha de reunir, en todo caso, todos los requisitos siguientes:

- \* Disponer, como mínimo, de una fachada que en todo su frente cuente con una altura superior a 2,20 m sobre la rasante de la urbanización perimetral.
- \* Contar con un suelo situado, como máximo, a menos de, respectivamente, 80 cm y 1,20 m por debajo y por encima de la rasante de la calle o espacio urbanizado perimetral, medidos en el punto de medición de la altura de la edificación.



Tratándose de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, se considerará asimismo como planta baja aquella en la que, aún sin cumplir los requisitos específicos anteriores, esté emplazado el acceso al portal de la edificación y/o los usos existentes sean acordes con el régimen de uso establecido para esa planta en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan.

d) *Entresuelo.*

Planta situada por encima de la planta de sótano, que no reúne los requisitos establecidos para su consideración como planta baja.

e) *Planta alta.*

Toda planta situada por encima de la planta baja o del entresuelo, si éste existe. Se identifican en ellas, además de las plantas altas comunes, estas dos variantes específicas:

\* *Ático:*

Planta o plantas retranqueadas situadas en la parte superior del edificio que responden a los siguientes parámetros:

- Altura de fachada mayor de 1,50 m.
- Plano de fachada retranqueado respecto del general de la edificación.

\* *Bajocubierta:*

Última planta del edificio situada directamente bajo el forjado o tablero de la cubierta inclinada, con altura en fachada inferior a 1,20 m.

f) *Alttillo.*

Piso o forjado adicional autorizado, en su caso y en los supuestos establecidos en el artículo "61.3", en las plantas de edificaciones residenciales destinadas a ese uso, indivisible funcional y jurídicamente de dichas plantas, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.

g) *Entreplanta.*

Piso o forjado adicional autorizado, en su caso y en los supuestos establecidos en el artículo "61.3.", en las plantas baja y altas de edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento y en las plantas bajas de otro tipo de edificaciones destinadas a esos mismos usos, indivisible funcional y jurídicamente de dichas plantas, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.

L.- *Cubierta.*

Cierre de la edificación en su parte superior, destinada a su protección y susceptible de configuración mediante planos horizontales, inclinados u otras formas geométricas.

M.- *Pendiente de cubierta.*

Pendiente, ascendente hacia el interior de la parcela, que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, a partir de la intersección del plano horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación, con la superficie de fachada.



**N.- *Patio.***

Espacios no edificados existentes o proyectados bien en el interior de una o más edificaciones, bien en su fachada, para garantizar, entre otras, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, locales, etc. de esas edificaciones.

En determinados supuestos, dichos patios podrán ser edificados en planta baja.

**Artículo 58.- La edificabilidad pormenorizada.**

**1.- La edificabilidad pormenorizada.**

- A.- La edificabilidad pormenorizada regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y la edificación proyectada, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos autorizados (residenciales, comerciales...) en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

- B.- En los supuestos en los que la edificabilidad urbanística se fija en una determinada cuantía de  $m^2(t)$  que se complementa con gráficos en los que se reflejan los parámetros edificatorios (ocupación en planta, número de plantas...), dicha edificabilidad es normativa, sin perjuicio de los ajustes autorizados en este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado.
- C.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...). Ese reajuste será materializado en el marco de la sustitución, reforma integral y/o cambio de uso integral de la edificación existente.

En esos casos los proyectos que se promuevan en desarrollo de este Plan y, en particular, los proyectos de edificación incluirán un levantamiento de la o las edificaciones existentes y consolidadas, complementado con la determinación precisa de su edificabilidad tanto total como diferenciada en atención a su destino a los correspondientes usos y a su ubicación sobre y bajo rasante. La edificabilidad consolidada por este Plan será la que, de manera justificada, se determine en ese contexto.





Dicha consolidación se complementa con el destino de esa edificabilidad a usos principales o auxiliares de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan (artículos "61.7", 87...). Así, la edificabilidad máxima prevista por este Plan con destino a usos principales es, en todo, la resultante de la aplicación de esos criterios.

- D.- Se corresponde con la edificabilidad prevista sobre y/o bajo rasante en cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas por el planeamiento urbanístico vigente.

Incluye la asignada a las subzonas pormenorizadas destinadas a usos lucrativos, determinada bien en el epígrafe IV de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él, bien por el que se ha de promover en su desarrollo.

- E.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales y locales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Debido a ello, la edificabilidad establecida en este Plan para esas zonas y subzonas podrá ser incrementada mediante la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado.

Podrá tener esa misma naturaleza y tratamiento la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredite y justifique mediante documentación emitida, a ese respecto, por la Administración o entidad competente en la materia.

- F.- La edificabilidad asignada a una subzona pormenorizada podrá ser determinada de cualquiera de las formas previstas en el artículo 11 de este documento.

## **2.- Cómputo de la edificabilidad.**

- A.- Espacios computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física (también como edificabilidad urbanística, siempre que tenga este carácter) de un edificio los espacios siguientes:

- a) Los espacios cubiertos y cerrados por todos sus lados o totalmente cerrados que tengan más de 1,50 m de altura útil.
- b) Las solanas en toda su extensión.
- c) Los elementos macizos de la edificación y los conductos de instalaciones de sección  $<0,50 \text{ m}^2$  y/o  $\varnothing$  interior  $<0,30 \text{ m}$ .
- d) Las galerías y espacios peatonales cubiertos adscritos a usos o instalaciones comerciales, aun cuando no estén totalmente cerrados por todos sus lados.
- e) Los huecos de ascensores y elevadores.



**B.- Espacios no computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física:**

- a) Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
- b) Los elementos macizos de la edificación y los conductos de instalaciones de sección  $>0,50 \text{ m}^2$  y/o  $\varnothing$  interior  $>0,30 \text{ m}$ .
- c) Los conductos de ventilación o los espacios huecos para paso de instalaciones con dimensiones superiores a 50 decímetros cuadrados.
- d) Los soportales o porches y marquesinas cubiertos.
- e) Los soportales y/o pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- f) Los vuelos abiertos hasta un máximo de  $10 \text{ m}^2(\text{t})/\text{vivienda}$  o alojamiento dotacional.
- g) Los altillos no independientes.
- h) Los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, instalaciones...) ubicados bajo cubierta, por encima de la última planta computable autorizada.
- i) Los locales o espacios comunes destinados a aparcamiento de bicicletas, sillas de bebe, productos de apoyo para personas de movilidad reducida y carros de compra regulados en el artículo "86.3", hasta la superficie máxima regulada en ese mismo artículo.
- j) La superficie construida en cualquier planta, sobre y bajo rasante, destinada a aparcamientos vinculados a las submodalidades de uso "2.3.2. Establecimiento comercial" y "2.3.3. Gran establecimiento comercial"<sup>1</sup>.
- k) Las construcciones e instalaciones a implantar en:
  - \* Parcelas y/o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para garantizar:
    - La accesibilidad universal (ascensores u otros elementos), incluido el acceso rodado y/o de vehículos siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.
    - La eficiencia energética, reduciendo la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes<sup>2</sup>.
  - \* Parcelas y/o edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para que las viviendas ubicadas en ellas puedan cumplir y/o contar con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las disposiciones vigentes, teniendo en cuenta a este respecto, por un lado y entre otras, las particularidades propias de las viviendas sobreocupadas u otras situaciones asimilables y, por otro, el tamaño y/o programa de vivienda a promover en cada caso, fijado de conformidad con los criterios reguladores de las medidas y/o políticas de vivienda a impulsar en el municipio determinadas por el Ayuntamiento y/o entidad competente.
- l) Los locales o espacios resultantes del cierre de pasajes o pasadizos situados en la planta baja de edificaciones existentes y consolidadas, por conformar puntos negros o inseguros, previa emisión del correspondiente dictamen o resolución del Área de Igualdad del Ayuntamiento justificativo de la existencia del citado punto inseguro y de la conveniencia de proceder al cierre.

<sup>1</sup> De conformidad con lo establecido en la Ley 10/2019, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales (art. "3.4").

<sup>2</sup> Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (RDL 7/2015).



En los supuestos en los que dichos pasajes o pasadizos sirvan para la conexión de espacios o elementos de uso público situados en su colindancia o entorno y/o para la continuidad de itinerarios peatonales, su cierre requerirá la previa y correspondiente resolución municipal, resultante de la evaluación conjunta de los problemas de inseguridad y movilidad planteados.

En ese supuesto de cierre, las alineaciones de la edificación serán las resultantes del mismo.

Los locales resultantes del cierre se vincularán al régimen de uso establecido con carácter general para las plantas bajas en este Plan.

- m) Las instalaciones de carácter no constructivo o edificatorio, destinadas a usos de almacenamiento de productos o mercancías (estanterías, instalaciones de logística...) y no a espacios de estancia o de actividad laboral permanentes, servicios, vestuarios, etc. transitables por personas.

### **3.- La edificabilidad sobre y bajo rasante.**

#### **A.- Edificabilidad sobre rasante:**

Computarán como parte de ella, las superficies de los espacios y elementos computables con carácter general situados en las plantas bajas, entresuelos, plantas altas y espacios bajocubierta (salvo las que, en este último caso y por destinarse a usos auxiliares, no son computables).

#### **B.- Edificabilidad bajo rasante:**

Se computará como tal la edificabilidad de todos los elementos de los sótanos y semisótanos, computables con carácter general.

### **4.- La edificabilidad autorizada bajo rasante.**

La edificabilidad autorizada bajo la rasante de una subzona pormenorizada (parcela lucrativa o no lucrativa, dotaciones públicas...) es la vinculada al número de plantas autorizadas en cada una de las subzonas pormenorizadas de los suelos urbano y urbanizable. Con ese fin se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo las partes afectadas por los retiros y las restantes condiciones establecidos, en su caso, en este Plan y/o en el planeamiento urbanístico y estudios de detalle consolidados por él o a promover en su desarrollo. Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas:

- A.- En los supuestos y términos establecidos, en su caso y de manera expresa, en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
- B.- Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, en los supuestos en los que el cumplimiento de la dotación de aparcamientos establecida en el artículo 86 y/o la implantación de instalaciones requiera la construcción de un número de plantas superior al autorizado con carácter general. Su autorización se condiciona en todo caso a que ninguna de las plantas bajo rasante de la edificación se destine a usos distintos de los mencionados.



## **Artículo 59.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.**

### **1.- Niveles de la urbanización.**

- A.- En el suelo urbano consolidado se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su posible reajuste, por razones debidamente justificadas (mejora de la accesibilidad...), en el marco de la sustitución de la edificación actual y/o mediante la formulación de estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan.
- B.- En el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada (sujeto a actuaciones de dotación) se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su reajuste: para dar respuesta a problemas de accesibilidad, etc.; para su adecuación a la ordenación pormenorizada establecida en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo; de conformidad con lo establecido en los estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan en él.
- C.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones sobre el medio urbano se convalidan los niveles de la urbanización existentes, salvo que la consecución de los objetivos asociados a dichas actuaciones justifique su reajuste en los términos y con el alcance establecidos en los planes y proyectos que se promuevan para la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana planteados (planeamiento especial, estudios de detalle, proyectos de obras de urbanización, otro tipo de documentos y proyectos, etc.).
- D.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones de reforma y renovación de la urbanización (y, en su caso, de nueva urbanización) sujetos a actuaciones integradas y en el suelo urbanizable sectorizado los niveles de la urbanización serán definidos en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada y en los estudios de detalle y proyectos de obras de urbanización que se promuevan.

### **2.- Parcela mínima.**

- A.- Criterio general. A los efectos de este Plan, la parcela mínima es la que cuenta con una superficie igual o superior a 400 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea el uso al que se destine.
- B.- Criterios complementarios. La parcela podrá ser inferior a la mencionada en los siguientes supuestos:
  - a) Parcelas edificadas existentes y consolidadas por este Plan o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo que cuenten con una superficie inferior a la citada.
  - b) Parcelas de superficie inferior a la citada que sean objeto de nuevos desarrollos previstos en este Plan o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo, acordes con sus objetivos urbanísticos.



3.- Espacios de la parcela de titularidad y uso privado, no edificables sobre rasante.

No se autoriza la implantación de edificaciones sobre rasante en las partes de titularidad y uso privado de la parcela que, de conformidad con el régimen urbanístico establecido para ella, no sean edificables sobre rasante, con la única excepción de los elementos de carácter desmontable y/o plegable, sin anclajes fijos permanentes, que permitan su retirada o plegado diario (toldos, sombrillas, etc.) y que estén al servicio del local y/o uso que tenga atribuido su utilización dentro de la comunidad.

**Artículo 60.- Parámetros y condiciones generales de edificación y aplicación.**

1.- Criterios de medición de la altura de la edificación.

A.- *Criterios generales.*

- a) La altura de la edificación se medirá, en cada caso, tomando como referencia los siguientes puntos o elementos:

- \* Referencia inferior: el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado.
- \* Referencia superior o máxima: el punto más alto de la intersección del plano de la fachada con la cara superior del forjado situado por encima de la última planta de la edificación susceptible de ser destinada a los usos principales autorizados.  
En el supuesto de que la edificación disponga o vaya a disponer de cubierta inclinada esa referencia superior o máxima se corresponderá con el punto de intersección de la cara superior del faldón de la cubierta con el plano de la fachada.

Esas previsiones podrán ser complementadas y/o reajustadas en el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada en los términos que en cada caso se justifiquen debidamente.

- b) En las edificaciones con fachadas a calles o espacios de distinta rasante, su altura se computará en cada frente de calle.
- c) A los efectos de su determinación no se computarán los antepechos de protección existentes y/o proyectados en edificaciones con cubierta plana.

B.- *Criterios complementarios.*

- a) En el supuesto de edificaciones con partes y/o módulos escalonados, el punto medio de la superficie de fachada mencionado en el apartado anterior será considerado y medido de forma diferenciada en cada módulo o parte escalonada de la edificación.



- b) En las edificaciones con frente a dos calles en pendiente comunicadas entre sí, se considerará toda su fachada desarrollada en un plano único. El chaflán o acuerdo curvo podrá considerarse como una única sección incluyendo en ella 5 metros a cada lado de la esquina del chaflán o del punto de inflexión del acuerdo, si éste fuera curvo.

En este caso, se tomará como altura reglamentaria de la planta baja, la resultante de fijar la altura mínima para el nivel de la 1ª planta alta en el extremo con rasante más elevada, siendo la del otro extremo la resultante.

Idéntico criterio podrá mantenerse en los bordes del inmueble en el supuesto de que resultaran secciones con longitud de fachada inferiores a seis (6) metros.

- c) La aplicación de los criterios anteriores no podrá conllevar en ningún caso soluciones en las que el nivel de la 1ª planta alta se sitúe a más de seis (6) metros por encima de la rasante de la calle en su línea de fachada correspondiente.
- d) Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas, la aplicación directa de estas reglas llevará a soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá optar por exigir la tramitación de un Estudio de Detalle en el que deberá quedar de manifiesto que las soluciones adoptadas tratan de mantener el respeto a los criterios antes enunciados.

Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un (1) metro, sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia: en planta baja, en la última planta y por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

## 2.- Construcciones o plantas de edificación bajo rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de sótano.

B.- Se autoriza la construcción, como máximo, de tres (3) plantas bajo rasante en subzonas pormenorizadas privadas y públicas edificables y no edificables (espacios libres, viario...) sobre rasante, sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, se determinen bien en el documento "2.2" de este Plan, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, con las salvedades siguientes en las que dicho máximo:

- a) Será de 1 planta en las parcelas residenciales de tipología "a.4 Residencial Edificación aislada.
- b) Podrá ser incrementado al alza en atención a razones técnicas, geotécnicas, urbanísticas (respuesta a demandas de aparcamientos...), de preexistencia de mayor número de plantas de sótano y/o de edificaciones bajo rasante que permitan su habilitación, etc. debidamente justificadas.



C.- Altura de las plantas bajo rasante:

a) Criterios generales:

- \* Altura libre máxima: 4,50 m, salvo en los supuestos excepcionales en los que razones debidamente acreditadas justifiquen alturas superiores.
- \* Altura útil mínima:
  - Plantas destinadas a usos principales: la establecida con carácter general, en cada caso, para su implantación.
  - Plantas destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trastero y otros): 2,40 m; se autorizará 2,20 m por descuelgues de vigas e instalaciones u otras razones similares.

b) Criterios complementarios: se consolidan las plantas bajo rasante situadas en edificaciones igualmente consolidadas por este Plan o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo que no cumplan las condiciones generales anteriores.

D.- El acceso a las plantas bajo rasante se dispondrá, siempre que la parcela sea edificable sobre rasante, en el interior bien de la edificación afectada en cada caso, bien de otra colindante, sin que se autorice la ocupación con ese fin de espacios dotacionales públicos colindantes.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las condiciones de la orografía y/o de la edificación impidan y/o perjudiquen la aplicación del criterio anterior, dando lugar a soluciones ineficaces de utilización del sótano, se podrán autorizar otro tipo de accesos de conformidad con los criterios que, a ese respecto y justificadamente, se determinen en el planeamiento urbanístico, estudios de detalle y/o los proyectos de edificación.

En las subzonas pormenorizadas no edificables sobre rasante se autorizarán las soluciones de acceso que, en cada caso, se estimen adecuadas, previa justificación de que su ejecución no conllevará impactos negativos en el espacio público afectado y en su entorno.

E.- Los edificios de nueva construcción o las reformas de los existentes que afecten a las plantas de sótano o cimientos en el ámbito de afección de los trazados ferroviarios bajo rasante deberán tener la autorización del órgano competente sobre el ferrocarril de acuerdo con la Ley 38/2015, del sector ferroviario.

3.- Construcciones o plantas de edificación sobre rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de edificación que, conforme a lo indicado, no responden a las condiciones propias de las plantas bajo rasante. Son, en concreto, la planta baja y las plantas altas en sus distintas modalidades (común o convencional, ático).



**B.- Condiciones de altura de las plantas:**

**a) Condiciones generales:**

- \* Referentes a las nuevas edificaciones.
  - En las edificaciones residenciales, se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>.
  - En las edificaciones destinadas a otros usos, la altura útil mínima de las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas en las plantas altas será, con carácter general, de 2,50 m, y de 2,20 m en el resto del local o espacio.
- \* Referentes a las edificaciones existentes objeto de rehabilitación y cambio de uso en edificaciones existentes:
  - En las edificaciones residenciales, se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>2</sup>.
  - En las edificaciones destinadas a otros usos, la altura útil mínima de las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas en las plantas altas será, con carácter general, de 2,50 m, y de 2,20 m en el resto del local o espacio.  
Excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad o desproporcionalidad de otro tipo de soluciones, los locales que en algún momento de su vida útil hayan tenido un uso urbanístico legalizado o tolerado podrán mantener las alturas existentes siempre que la altura útil sea igual o superior a 2,20 m (incluso en habitaciones y espacios destinados a la estancia continuada de personas) y la seguridad estructural de la edificación afectada sea adecuada.
- \* Referentes a las edificaciones existentes y consolidadas objeto de sustitución.  
En los supuestos en los que las plantas existentes dispongan de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a las mismas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación a la altura de las plantas bajo cubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado.

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

<sup>2</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.





b) Referentes a la planta baja:

\* Criterios generales referentes a las nuevas edificaciones:

- Altura libre máxima: 5,00 m.
- Altura libre mínima: 3,00 m.
- Las alturas anteriores serán reajustadas al alza o la baja en atención al uso al que se destine la planta y a los requisitos establecidos a ese respecto.
- Cuando la planta baja sea destinada a los usos productivos, terciarios o de equipamiento y cuente, además, con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

\* Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuenten con una altura máxima o mínima superior o inferior a las indicadas, incluso a los efectos de su rehabilitación o sustitución, salvo en los supuestos en los que se justifique la adecuación de la nueva edificación sustitutoria bien a los parámetros edificatorios de las edificaciones colindantes, bien a los anteriores criterios generales, sin que eso cause perjuicio o impacto negativo alguno en la edificación afectada.

c) Referentes a las plantas altas:

Dicha altura se adecuará a los criterios establecidos en atención al uso al que se destine la planta.

d) Los locales de planta baja destinados a espectáculos o usos de hostelería de alta ocupación (discotecas, salas de baile, salas de fiesta...), así como los restantes situados en plantas superiores o inferiores vinculados a dichas actividades, deberán cumplir las condiciones establecidas en la reglamentación vigente en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, incluidas las referentes a su altura mínima.

C.- Los locales de planta baja destinados a usos no residenciales deberán contar con acceso independiente y directo bien desde el espacio público colindante, bien desde el espacio libre de la parcela en la que esté situada la edificación.

D.- Salvo previsión expresa en contrario establecida en el marco de la ordenación pormenorizada vigente, se autoriza la ejecución de entreplantas en:

- a) Las plantas bajas destinadas a usos de actividades económicas y/o de equipamiento, situadas en edificaciones tanto nuevas como existentes.
- b) Las plantas altas destinadas a actividades económicas o de equipamiento ubicadas en edificaciones preexistentes, en el supuesto de procederse a su rehabilitación, reutilización, adecuación, etc. pero no así en el de su derribo y sustitución.



Dichas entreplantas se destinarán, en todo caso, al uso principal o a usos complementarios del anterior.

Asimismo, se autoriza la ejecución de altillos en plantas (baja y altas) de edificaciones residenciales destinadas, a su vez, a usos residenciales siempre que se cumplan las condiciones que se exponen a continuación.

En todos los casos, las entreplantas y altillos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del local. En los locales existentes que dispongan de entreplanta y ésta supere el citado porcentaje podrán realizarse obras que incluyan la sustitución de aquél, conservando sus dimensiones y disposición, y siempre que se respete el resto de las condiciones que se exigen en este apartado tercero.
- b) Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta y el altillo que corresponda según el porcentaje anterior, sin ser posible autorizar posteriores segregaciones.
- c) La altura útil de los locales resultantes, no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) en la parte baja, ni inferior a dos metros veinte centímetros (2,2 m) en la parte alta, con una tolerancia de reducción hasta dos (2) metros por descuelgue de vigas o instalaciones.
- d) Los locales resultantes deberán formar un volumen único, con la parte baja, salvo que cuenten con ventilación e iluminación natural en las siguientes condiciones:
  - \* Vista recta mínima a patio de manzana o de parcela: cinco (5) metros.
  - \* Tamaño mínimo de los huecos: las establecidas para la ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables, con una superficie mínima a estos efectos de diez (10) metros.
- e) La entreplanta y el altillo no podrán verse reflejados en la fachada, por lo que deberán separarse un mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) del paramento interior de fachada, salvo en los edificios industriales, donde se autoriza su situación junto a la fachada.

4.- Construcciones por encima del perfil autorizado.

- A.- La pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será de 45% con carácter general y del 50% en el casco histórico.

La cumbrera no sobrepasará en ningún punto los tres metros y medio (3,5 m) por encima de la altura máxima, salvo en el casco histórico.



Las previsiones anteriores son de aplicación en todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación.

- B.- En las edificaciones que agoten el perfil y la altura de edificación establecidos, por encima de la cubierta solo podrán implantarse y/o sobresalir:
- a) Claraboyas; placas y paneles solares.
  - b) Chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas; estaciones de base de telefonía y otras infraestructuras de comunicaciones electrónicas.
  - c) Cuartos de instalaciones de ascensores; casetones o elementos de acceso a la cubierta y/o a las anteriores instalaciones.
  - d) Piscinas e instalaciones deportivas asimilables.
  - e) Buhardillas, en los supuestos autorizados.
  - f) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, con una altura máxima de 1,5 m.
  - g) Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse en cubierta.

Dichos elementos se adecuarán a los dos tipos de condiciones que se exponen a continuación, salvo en los supuestos en los que, razones debidamente acreditadas, justifiquen otras soluciones:

- h) La altura máxima de cada uno de ellos será de 5,00 m, medidos sobre la altura máxima de la edificación.
- i) Complementariamente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, la altura máxima de los elementos del apartado "b" a implantar sobre cubierta inclinada podrá ser de 7 m medidos asimismo sobre la altura máxima de la edificación.

Los restantes elementos técnicos de la edificación, así como los espacios en los que se habiliten los mismos, deberán quedar integrados en el interior de la propia edificación sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen su aspecto.

El conjunto de la cubierta y de sus instalaciones y elementos será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.

Las edificaciones de cubierta plana se adecuarán asimismo a los criterios anteriores.

Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los aleros.

- C.- Se autoriza asimismo el tratamiento de las cubiertas mediante las soluciones propias de las cubiertas verdes, incluida la implantación de huertas o elementos asimilables, complementadas con las instalaciones que, justificadamente, requiera su implantación.

También en ese caso, el conjunto de la cubierta será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.



- D.- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, salvo las buhardillas que se autorizan en los supuestos siguientes:
- a) Las edificaciones de tipología "a.4 Residencial de edificación aislada".
  - b) Las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable.
  - c) Las buhardillas existentes en edificaciones residenciales de tipologías distintas a las anteriores, consolidadas por este Plan.

En las edificaciones residenciales existentes y consolidadas se autoriza la modificación de la configuración de los faldones de la cubierta, así como la apertura de terrazas, cuando tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la última planta bajo cubierta existentes y consolidadas, en tanto que ello sea necesario para que dejen de ser viviendas interiores y/o para la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

## 5.- Los patios.

### A.- *Tipos de patios.*

Se distinguen los siguientes tipos de patios:

- a) Patio abierto a fachada
- b) Patio de manzana.
- c) Patio de parcela.
- d) Patio de luces.

### B.- Los patios en las edificaciones residenciales:

#### a) Criterio general.

Los patios, en sus distintos tipos, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup> y en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.

#### b) Criterios complementarios.

- \* Las edificaciones residenciales existentes y consolidadas, construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, se adecuarán a las previsiones contenidas en ese mismo Decreto (Disposición Transitoria Segunda...).
- \* Las edificaciones residenciales, tanto existentes y consolidadas como nuevas, afectadas por las previsiones o exenciones establecidas en el citado Decreto [artículo 10, Disposición Transitoria Primera (apartado 2), etc.] y en el artículo 133 de este documento, quedarán sujetas a las determinaciones reguladoras de los patios vinculadas a dichas previsiones y exenciones.

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.



C.- Los patios en las edificaciones destinadas a usos no residenciales:

- a) Su ordenación y habilitación se adecuará a las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.
- b) Las previsiones anteriores se complementarán con las reguladoras de los patios de las edificaciones residenciales, salvo en los supuestos y extremos en los que se justifique que su aplicación no es viable o adecuada o proporcionada.

D.- *Otras condiciones generales.*

- a) El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.
- b) Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.  
Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.
- c) Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común de la casa o edificio, salvo que su derecho de uso esté vinculado a una o unas determinadas viviendas o locales, en cuyo caso se accederá desde estos.
- d) El material de revestimiento de las fachadas de los patios, deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 131 y siguientes sobre Condiciones de Estética.

6.- Los salientes y entrantes en las fachadas (vuelos y retranqueos).

A.- *Condiciones generales de los vuelos.*

- a) Todos los vuelos en fachadas, tales como elementos decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, cresterías decorativas y otros análogos, deberán quedar comprendidos dentro de la línea máxima de vuelo que, para cada caso se señala, excepto las marquesinas.
- b) La línea máxima de vuelos quedará definida por una línea vertical trazada de forma paralela al plano vertical de la fachada situado sobre la alineación de ésta.

Esta línea de vuelos quedará a tres metros y veinte centímetros (3.20 m.) de altura sobre la rasante del pavimento de la acera y medidos en el punto más elevado de aquélla para cada tramo o sección en que se haya descompuesto la fachada.



- c) En los puntos de colindancia de dos edificaciones, el mayor vuelo lateral de los balcones y balconadas deberá quedar a cuarenta (40) centímetros y el de los miradores y vuelos cerrados, a ochenta (80) centímetros del límite de la fachada, cualquiera que sea su tratamiento de huecos.
- d) Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los vuelos.

**B.- Limitación del vuelo.**

- a) La anchura máxima o saliente máximo de los cuerpos volados, cualquiera que sea su naturaleza, vendrá definida por la distancia máxima admisible entre la línea de vuelos definida en el artículo anterior y la línea de fachada.
- b) Fondo máximo (en el medio urbano = suelo urbano + suelo urbanizable):
  - \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a menos de 10,00 m de distancia: 80 cm.
  - \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 10,00 m o más de distancia y a menos de 20,00 m: 1,00 m.
  - \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 20,00 m o más de distancia: 1,60 m.
- c) En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

**C.- Salientes en fachada.**

- a) Sobre las limitaciones determinadas en el apartado anterior, se consentirá un vuelo de veinte (20) centímetros para la cornisa y elementos decorativos en general.
- b) El saliente máximo de aleros sobre el vuelo máximo no excederá de veinte (20) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de zona.
- c) Los citados vuelos podrán ampliarse en lo que resulte, en las esquinas y chaflanes, con el fin de que los aleros y elementos decorativos puedan ser paralelos y/o concéntricos con los balcones y miradores.
- d) Igualmente se tolerará la invasión resultante de la apertura de las ventanas de eje horizontal o pivotantes sobre eje central, siempre que la misma no sea superior a cuarenta (40) centímetros, contados desde el plano de fachada correspondiente.
- e) Queda prohibido todo elemento que vuele sobre la vía pública a mayor altura que la del extremo del contorno vertical de vuelos.
- f) Se permitirán cornisas de remate del plomo de fachadas con vuelo mitad del reglamentario



- g) Cuando no se construya mirador alguno, a efectos puramente decorativos, se autorizarán aleros y cornisas corridas en fachadas, con un saliente máximo de los dos tercios (2/3) de los vuelos reglamentados en el apartado A.

**D.- Superficie máxima de los cuerpos cerrados y miradores.**

- a) Los vuelos de miradores y cuerpos cerrados, cualquiera que sea su forma y material, podrán ocupar la superficie de fachada, en su totalidad o parcialmente y por encima de la planta primera, en los supuestos y términos que establezca el planeamiento urbanístico, incluidos los Estudios de Detalle.
- b) En el supuesto del apartado anterior, el saliente máximo de la línea de vuelos será el mismo que el establecido en el anterior apartado B.
- c) Si el edificio tuviera varias fachadas se considerará independiente cada una de ellas a la hora de aplicar el criterio de superficie de miradores y cuerpos cerrados.

**7.- Los retranqueos.**

Podrán preverse, en particular, para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas para terrazas.

Habrán de garantizar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de aplicación en las viviendas.

Su fondo será, como máximo, de un 60% de su frente abierto en fachada.

**8.- Las edificaciones existentes y consolidadas.**

Se consolidan las edificaciones existentes acordes con el régimen urbanístico previsto para ellas en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito en el que estén ubicadas, en las condiciones siguientes:

- A.- Se consolidan las edificaciones existentes destinadas a usos principales (en la modalidad de característicos o permitidos) y construidas desde su origen para su destino a ese tipo de usos, con sus parámetros edificatorios (ocupación en planta; número de plantas; altura; etc.).
- B.- Se consolidan las edificaciones existentes construidas, en su origen, para su destino a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.), con sus parámetros edificatorios (ocupación en planta; número de plantas; altura; etc.), siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción.
- C.- Las edificaciones existentes destinadas, en su origen, a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción se declaran disconformes con el planeamiento.



D.- Se autoriza la división de viviendas existentes condicionada a.

- A.- El cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificaciones residenciales de nueva planta.
- B.- El cumplimiento de las limitaciones o condiciones establecidas para edificios catalogados.
- C.- No darán como resultado la creación de servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta.
- D.- Sólo se admitirán divisiones de viviendas en edificios que dispongan de ascensor.

9.- Parámetros y condiciones de edificación referentes a las viviendas protegidas y a los anejos vinculados a ellas.

Las viviendas protegidas, así como los anejos (aparcamientos y trasteros) igualmente protegidos, se adecuarán a los parámetros y condiciones de edificación establecidos en las disposiciones legales vigentes referidas a ellos.

Esa adecuación afectará al conjunto de las cuestiones reguladas en esas disposiciones, incluidas las relacionadas, en su caso, con: la altura de las plantas de edificación sobre y bajo rasante; los accesos (peatonales, rodados...) a las edificaciones y a sus plantas sobre y bajo rasante, incluidos los garajes; las condiciones reguladoras de los patios y los vuelos; las condiciones de habitabilidad de las viviendas; las condiciones reguladoras de los garajes y las plazas de aparcamiento, incluida su dimensión y forma; etc.

Las previsiones reguladoras de esas cuestiones establecidas en este Plan, incluidas las contenidas en los apartados anteriores, serán de aplicación, en su caso, en los supuestos y condiciones que sean compatibles con las de dichas disposiciones.

10.- Parámetros referentes a las edificaciones catalogadas.

Serán de aplicación las previsiones expuestas en los apartados anteriores, reajustadas en los términos y condiciones requeridos y/o justificados en cada caso para su adaptación al régimen de protección de la edificación afectada.

11.- Aplicación.

- 1.- Las normas generales de edificación determinadas en este documento son de aplicación en obras de construcción de nuevas edificaciones (de nueva planta y/o sustitución de existentes) así como de rehabilitación integral de edificaciones existentes y/o de cambio del uso característico o permitido por otro igualmente autorizado.





Las edificaciones consolidadas y/o en ordenación se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios (incluidos los relacionados con la configuración de los patios...). Las actuaciones de rehabilitación parcial o puntual y/o de cambio de uso igualmente parcial o puntual se adaptarán a esos parámetros salvo en los extremos en los que justificada y/o proporcionalmente proceda su adaptación a las citadas normas generales de edificación.

En este último tipo de obras se aplicará un criterio de flexibilidad para la implantación de elementos relacionados con la mejora de condiciones ambientales y de sostenibilidad (placas solares, etc.), o nuevas tecnologías, como en el caso de fachadas ventiladas. Así mismo, para la implantación de elementos de refuerzo por razones de seguridad estructural o de riesgo para la integridad física de las personas.

- 2.- Los edificios catalogados, objeto de protección y conservación, se adecuarán a las previsiones reguladoras de dicha protección. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación subsidiaria en esas edificaciones y en la medida en que sean compatibles con el citado régimen de protección.
- 3.- Las edificaciones sometidas a algún régimen de protección pública (viviendas protegidas...), tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica correspondiente. En lo no regulado y en la medida en que sea compatible con dicha normativa específica, será de aplicación subsidiaria lo contenido en este Plan.
- 4.- Las previsiones de este Capítulo Tercero podrán ser reajustadas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los condicionantes específicos de los desarrollos urbanísticos objeto de dichas Normas.

Esos reajustes incidirán en las cuestiones que, en cada ámbito o subámbito se estimen convenientes, incluidas las reguladoras de los parámetros edificatorios y la determinación y/o identificación de las plantas de edificación, de su posición en esta (baja, altas...), de su régimen de uso.

### **Sección Segunda.**

#### **Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.**

#### **Artículo 61.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Casco Histórico (a.1).**

El régimen de edificación de esas parcelas es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente al ámbito "10. Casco Histórico", reajustado y extendido en los términos establecidos en este Plan.



En particular, se dispone que el número de viviendas autorizado será el que resulte de la aplicación de un tamaño medio de 70 m<sup>2</sup>(t) en cada edificación, si bien se consolida, incluso a los efectos de su sustitución, el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea inferior al resultante del anterior criterio general, salvo que en las correspondientes Normas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se establezcan otro tipo de previsiones.

## **Artículo 62.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Ensanche (a.2).**

### **1.- Condiciones de edificabilidad.**

- \* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- \* En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- \* La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

### **2.- Condiciones de parcelación.**

- \* Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- \* En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.  
Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico (planeamiento pormenorizado, estudios de detalle, proyectos de reparcelación, licencias de segregación...) que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.
- \* No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables, conforme a lo establecido en el artículo "60.2".

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito.

### **3.- Parámetros de edificación.**

#### **A.- *Alineaciones de la edificación.***

- \* Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.



- \* Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

**B.- *Altura de la edificación (sobre rasante).***

**a) Parámetros generales:**

- \* Dicha altura es la establecida en el marco de la ordenación pormenorizada.
- \* Se consolida la altura de las edificaciones existentes y, asimismo, consolidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

**b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.**

- \* Altura de la planta baja destinada a uso residencial: la establecida para las plantas altas.
- \* Altura de la planta baja destinada a otros usos autorizados:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura útil máxima: 5,50 m.
    - . Altura útil mínima: 3,75 m.
    - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente ( $\pm 20$  cm), en un fondo mínimo de 5 m.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- \* Altura útil mínima de las plantas altas: 2,50 m en las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas, y 2,20 m en el resto de los elementos de la vivienda.  
En todo caso, en las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

**C.- *Perfil de la edificación.***

- \* Dicho perfil es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos. En particular, en las parcelas de tipología de Ensanche se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros.
- \* Se consolida el perfil sobre rasante de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las citadas Normas Particulares.



- \* El perfil bajo rasante se adecuará a los criterios generales establecidos tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

**D.- Altillos y entreplantas.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "60.3.D", sin perjuicio de lo que al respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**E.- Vuelos y retranqueos.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "60.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación. Se limitan a la ocupación de  $\frac{1}{3}$  de la longitud de la fachada en el caso de los vuelos cerrados y a  $\frac{2}{3}$  de la longitud de la fachada en el caso de los vuelos abiertos.

**F.- La cubierta.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**G.- Los patios.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**4.- Número de viviendas.**

- A.- Criterio general: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 75 m<sup>2</sup>(t) en cada edificación.
- B.- Criterios complementarios: se consolida, incluso a los efectos de su sustitución, el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea inferior al resultante del anterior criterio general, salvo que en las correspondientes Normas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se establezcan otro tipo de previsiones.

**Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de edificación abierta (a.3).**

**1.- Condiciones de edificabilidad.**

- A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.



C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).

B.- En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico (planeamiento pormenorizado, estudios de detalle, proyectos de reparcelación, licencias de segregación...) que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

C.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

3.- Parámetros de edificación.

A.- *Alineaciones de la edificación.*

a) Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.

b) Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- *Altura de la edificación (sobre rasante).*

a) Parámetros generales:

- \* Dicha altura es la establecida en el marco de la ordenación pormenorizada.
- \* Se consolida la altura de las edificaciones existentes y, asimismo, consolidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- \* Altura de la planta baja destinada a uso residencial: la establecida para las plantas altas.



- \* Altura de la planta baja destinada a otros usos autorizados:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura útil máxima: 5,50 m.
    - . Altura útil mínima: 3,75 m.
    - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente ( $\pm 20$  cm), en un fondo mínimo de 5 m.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- \* Altura útil mínima de las plantas altas: 2,50 m en las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas, y 2,20 m en el resto de los elementos de la vivienda.

En todo caso, en las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

**C.- Perfil de la edificación.**

- a) Dicho perfil es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- b) Se consolida el perfil sobre rasante de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las citadas Normas Particulares.
- c) El perfil bajo rasante se adecuará a los criterios generales establecidos tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

**D.- Altillos y entreplantas.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "60.3.D", sin perjuicio de lo que al respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**E.- Vuelos y retranqueos.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "60.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**F.- La cubierta.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.



**G.- *Los patios.***

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**4.- Número de viviendas.**

A.- Criterio general: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 80 m<sup>2</sup>(t) en cada edificación.

B.- Criterios complementarios: se consolida, incluso a los efectos de su sustitución, el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea inferior al resultante del anterior criterio general, salvo que en las correspondientes Normas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se establezcan otro tipo de previsiones.

**Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de edificación aislada (a.4).**

**1.- Condiciones de edificabilidad.**

A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada. Se autoriza adicionalmente la ampliación de la edificabilidad en un 15%.

C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

**2.- Condiciones de parcelación.**

A.- Condiciones generales:

a) Superficie mínima: no se fija. Se determinará para cada caso.

b) Frente mínimo de parcela a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado): 16,00 m.

B.- Condiciones complementarias:

a) Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada.



- b) Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes y construidas que no cumplan las condiciones anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
- c) Las parcelas existentes y consolidadas podrán ser segregadas siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
  - \* Las establecidas en el apartado A.
  - \* Las establecidas en el artículo "59.2".
  - \* La edificabilidad y edificaciones existentes se incluirán en las parcelas resultantes de la segregación en proporción a sus características y condicionantes.
  - \* Ninguna de las parcelas resultantes quedará vacante y/o sin edificabilidad urbanística.

### 3.- Parámetros de edificación.

Es de aplicación el régimen de edificación (alineaciones, altura, perfil...) establecidas para las parcelas de tipología "a.2" con las salvedades siguientes:

#### A.- Alineaciones y retiros.

- a) Alineaciones: las establecidas en la ordenación pormenorizada.
- b) Condiciones generales de retiro:
  - \* Edificación sobre rasante: 3,00 m.
  - \* Edificación bajo rasante: 3,00 m.
- c) Condiciones complementarias de retiro:
  - \* Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada por razones asociadas a: la consolidación de edificaciones existentes que no se adecuen a dichas condiciones; la existencia y consolidación de una morfología urbana que responde a otras condiciones; por cualesquiera otras debidamente justificadas.
  - \* Las condiciones referentes a la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas o incluso eliminadas, entre otros, en el supuesto de que distintas parcelas deban compartir la edificación bajo rasante y/o los accesos a ella.

#### B.- Altura y perfil.

- a) Condiciones generales:
  - \* Número de plantas:
    - Sobre rasante: 4
    - Bajo rasante: 2
  - \* Altura: 13,50 m.





b) Condiciones complementarias:

- \* En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
- \* Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

C.- Patios interiores.

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas (sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio...).

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento...) adecuadas para dichos fines.

D.- Atillos.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "60.3.D", sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- Los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios salvo que, reuniendo las condiciones para ello, computen en el cálculo y la determinación de la edificabilidad autorizada en la parcela.

Complementariamente, se autoriza la implantación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

F.- Condiciones de implantación de la edificación bajo rasante.

a) Las derivadas del cumplimiento de los retiros establecidos.

b) La ocupación máxima de dicha edificación será la equivalente al 70% de la superficie neta edificable sobre rasante, resultante de la exclusión de las partes afectadas por los retiros, salvo en los supuestos en los que:

- \* La edificabilidad resultante bajo rasante sea inferior a la requerida para cumplir con el estándar de aparcamiento. En este caso, dicha ocupación se incrementará en los términos justificados por dicho cumplimiento.



- \* La ocupación resultante de dicho porcentaje sea inferior a la de la edificación prevista sobre rasante. En este caso, dicha ocupación podrá ser equivalente a la de la edificación sobre rasante, aun cuando la edificabilidad resultante sea superior a la requerida por el cumplimiento del mencionado estándar.

#### 4.- Número de viviendas.

- A.- Criterio general: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 110 m<sup>2</sup>(t)/viv. en cada edificación.

Limitar número de viviendas a 4, si se cumple tamaño medio mínimo, salvo en situaciones preexistentes en las que se supere esta cifra y se encuentren legitimada su ejecución.

B.- Criterios complementarios:

- a) Se consolida el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea superior al resultante del anterior criterio general.
- b) El tamaño de las viviendas destinadas a realojo de residentes legales a desalojar por razones relacionadas con la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas se adecuará a los condicionantes derivados de las viviendas preexistentes.

### **Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Productivo (b.1).**

#### 1.- Condiciones de edificabilidad.

- A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

#### 2.- Condiciones de parcelación.

- A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).



- B.- En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

- C.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas con superficie inferior a la mínima establecida en este Plan (art. "59.2").

### 3.- Parámetros de edificación.

#### A.- Alineaciones de la edificación.

- a) Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- b) Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante en lo referente a las fachadas exteriores, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

#### B.- Altura y perfil de la edificación.

##### a) Parámetros generales:

- \* Condiciones generales:
  - Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas.
  - Número máximo de plantas bajo rasante: 2 plantas.
  - Altura máxima: 14,00 m.
- \* Condiciones complementarias:
  - En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
  - Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
  - Podrán autorizarse alturas superiores a la citada siempre que la implantación de instalaciones, almacenes robotizados, etc. vinculadas a la actividad desarrollada o que se prevea implantar lo justifique.



b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- \* Altura de la planta baja:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura libre máxima: 10,00 m.
    - . Altura útil mínima: 3,50 m
    - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- \* Altura de las plantas altas:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura libre máxima: 4,50 m.
    - . Altura útil mínima: 3,00 m
    - Los altillos no destinados a la estancia continuada de personas podrán contar con una altura libre mínima de 2,20 m.
    - . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 60.

C.- Entreplantas.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "60.3.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- Vuelos y retranqueos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "60.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- La cubierta.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

F.- Los patios.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.



G.- Edificaciones catalogadas.

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

**Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario (b.2).**

1.- Condiciones de edificabilidad.

- A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- B.- En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.  
Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.
- C.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas de superficie inferior a la establecida en este Plan (artículo "59.2").

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

3.1.- Criterios generales.

A.- *Alineaciones de la edificación.*

- a) Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.



- b) Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.  
A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

**B.- Altura y perfil de la edificación.**

- a) Parámetros generales:
- \* Dichos parámetros son los establecidos en el marco de la ordenación pormenorizada.
  - \* Se consolida la altura de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.
- b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.
- \* Altura de la planta baja:
    - En edificaciones nuevas:
      - . Altura libre máxima: 10,00 m.
      - . Altura útil mínima: 3,50 m
      - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente ( $\pm 20$  cm), en un fondo mínimo de 5 m.
    - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 60.
  - \* Altura de las plantas altas:
    - En edificaciones nuevas:
      - . Altura libre máxima: 4,00 m.
      - . Altura útil mínima: 2,80 m, salvo en los locales y espacios de servicio y/o destinados a instalaciones y aseos, en los que podrá ser de 2,20 m.
      - . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
    - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 60.

**C.- Entreplantas.**

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "60.3.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.



**D.- Vuelos y retranqueos.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "60.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**E.- La cubierta.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**F.- Los patios.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "60.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**3.2.- Edificaciones catalogadas.**

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

**Artículo 67.- Régimen de edificación de las parcelas de Equipamiento (c).**

**1.- Condiciones de parcelación.**

A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).

B.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

C.- Se autoriza su segregación de conformidad con los criterios siguientes:

- a) Para su agregación a otras parcelas colindantes destinadas a usos de equipamiento de cualquier modalidad.
- b) Para la configuración de parcelas independientes destinadas a usos de equipamiento, de cualquier modalidad, en las condiciones siguientes:
  - \* Justificación de la idoneidad de las parcelas resultantes (matriz y segregada) para su destino al o a los correspondientes usos de equipamiento.
  - \* Justificación de la idoneidad de la conexión de las parcelas resultantes con la red viaria pública del entorno, sin que esta deba ser reajustada y/o complementada.
  - \* Las establecidas en el apartado E.

D.- Se autoriza su agregación a otras parcelas de equipamiento colindantes en las condiciones siguientes:



- a) La parcela resultante se destinará a la o las modalidades de usos de equipamiento que se determinen en cada caso.
  - b) Justificación de la idoneidad de la parcela resultante de la agregación para el desarrollo de la actividad, complementada con la presentación de un informe (acreditativo de esa idoneidad) de la Administración competente en la materia en los supuestos en los que, además de estimarse necesario, exista dicha Administración.
  - c) Los establecidos en el apartado E.
- E.- La autorización de las segregaciones y agregaciones mencionadas en los apartados C y D requiere, además, el cumplimiento de las condiciones siguientes:
- a) La edificabilidad máxima autorizada en las parcelas resultantes de la segregación o agregación planteada es la resultante de la aplicación de las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan para las parcelas o terrenos afectados, en atención a su vinculación a la correspondiente tipología de equipamiento, sin que las indicadas segregaciones y/o agregaciones puedan conllevar su incremento.
  - b) La previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada supuesto en los apartados C, D y "E.a", así como, en su caso, las restantes que se estimen convenientes.
- 2.- Condiciones generales de edificación.**
- A.- Se consolidan las edificaciones de equipamiento existentes, salvo en los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos se establezcan otro tipo de determinaciones.
- B.- La ampliación de las edificaciones de equipamiento existentes y consolidadas, siempre que sea posible de conformidad con las previsiones del apartado 3, se adecuará a las condiciones siguientes:
- a) A las que se determinen, de manera directa, en el correspondiente proyecto de edificación referente a la ampliación, en el supuesto de que:
    - \* La ampliación o incremento de la edificación prevista sea igual o inferior al 20% de la edificabilidad del equipamiento actual.
    - \* Se justifique la innecesariedad de promover un Estudio de Detalle para la determinación de los parámetros edificatorios de la ampliación
  - b) Las que se determinen en el Estudio de Detalle a promover en el supuesto de que:
    - \* La ampliación o incremento de la edificación prevista sea superior al 20% de la edificabilidad del equipamiento actual.
    - \* Se justifique su formulación para la determinación de los parámetros edificatorios de la ampliación, incluso en el caso de que la edificabilidad de incremento sea inferior a la citada.
- C.- La construcción de nuevas edificaciones en parcelas de equipamiento carentes de ellas requerirá la previa formulación de un Estudio de Detalle para la determinación de sus parámetros edificatorios específicos, en desarrollo de los determinados en este Plan.





## **Artículo 68.- Régimen de edificación de los espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").**

### **1.- Criterios generales.**

- A.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a los objetivos de ocio, esparcimiento, etc. planteados en cada caso, si bien se priorizarán las soluciones que impliquen su ajardinamiento, así como la implantación de arbolado.
- B.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales, etc. que deterioren o alteren su carácter prioritario de espacios no edificables.
- C.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se implantarán, con carácter general, bien en régimen de dominio público, bien de concesión administrativa temporal. El suelo seguirá siendo, en todo caso, de propiedad pública.
- D.- Se autoriza la implantación de instalaciones infantiles (juegos, etc.) y deportivas descubiertas, con una superficie inferior al 15% del espacio libre.
- E.- Se consolidan las edificaciones existentes que este Plan General o el planeamiento pormenorizado no declare disconformes con el planeamiento o sujete a cualesquiera otras de las situaciones reguladas en el artículo 112.

Las nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas se adecuarán a los parámetros establecidos en el apartado 2, complementados y/o reajustados en los términos que establezca el planeamiento pormenorizado.

### **2.- Parámetros edificatorios.**

- A.- Se autoriza la implantación de edificaciones e instalaciones destinadas a usos complementarios y/o al servicio de los espacios libres (terciarios, de equipamiento, etc.) siempre que respeten y no distorsionen su destino prioritario a espacio libre no edificado / edificable. Su ocupación y edificabilidad máxima será la siguiente:
  - a) Espacios libres en suelo urbano y urbanizable:
    - \* Ocupación máxima: 2%.
    - \* Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.
  - b) Espacios libres generales en suelo no urbanizable:
    - \* Ocupación máxima: 1%.
    - \* Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

Se consolidan las edificaciones existentes siempre que sus parámetros edificatorios y su destino sean acordes y compatibles con los usos propios de los espacios libres.



- B.- Se autoriza la implantación de aparcamientos bajo rasante (tres plantas bajo rasante), exclusivamente en espacios libres urbanos (así clasificados por el plan o que hayan devenido urbanos en ejecución del planeamiento).

**Artículo 69.- Régimen de edificación de los espacios destinados al sistema de comunicaciones ("e.1", "e.2", "e.3", "e.4" y "e.5").**

**1.- Red viaria ("e.1").**

A.- Se autoriza la implantación sobre rasante de:

- a) Con carácter general, las instalaciones propias de la vialidad peatonal, ciclista, tranviaria, rodada, etc.; las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc.
- b) Excepcionalmente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes:
  - \* Buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
  - \* Estaciones de servicio (uso 2, situación 1), en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, complementadas con las que determine el Ayuntamiento.

B.- Se autoriza la implantación bajo rasante de:

- \* Infraestructuras de servicios urbanos.
- \* Transportes colectivos: metro, ferrocarril, etc.
- \* Aparcamientos (tres plantas bajo rasante).
- \* Edificaciones e instalaciones previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.
- \* Otras edificaciones e instalaciones acordes y compatibles con la red viaria.

**2.- Red ferroviaria ("e.2").**

Se autoriza la construcción e implantación, sobre y bajo rasante, de las construcciones e instalaciones acordes con las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, incluidas las previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.

**3.- Aparcamiento ("e.3").**

Se autoriza la implantación de aparcamientos en superficie, así como la construcción de edificaciones sobre y bajo rasante destinadas a ese fin, en las condiciones determinadas en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza, en concreto, la construcción de tres plantas bajo rasante.

**4.- Uso portuario ("e.4").**



Se autoriza la implantación de usos portuarios, así como la construcción de edificaciones sobre y bajo rasante destinadas a ese fin, en las condiciones determinadas en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza, en concreto, la construcción de tres plantas bajo rasante.



**Artículo 70.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos ("f.1" y "f.2").**

- 1.- Se autoriza la implantación, en dichos espacios, de las edificaciones e instalaciones que, justificadamente, resulten necesarias para la existencia de dichas infraestructuras y el desarrollo de los servicios propios de ellas.
- 2.- Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad; se exceptúan las instalaciones de esa naturaleza a implantar en otros tipos de subzonas pormenorizadas y/o en las edificaciones previstas en estas, que se adecuarán a los criterios establecidos para ellas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico.

**Sección Tercera.**  
**Otras determinaciones.**

**Artículo 71.- Condiciones materiales de ejecución.**

**1.- Objeto de las condiciones materiales de ejecución.**

El objeto de las condiciones que se desarrollan en la presente sección es el de establecer los criterios y medidas de intervención en aquellas actuaciones que supongan una modificación de la volumetría de los edificios residenciales para garantizar su accesibilidad, mejorar su eficiencia energética o adecuar sus condiciones de habitabilidad.

Las previsiones contenidas en este capítulo, en atención a la naturaleza y alcance de las mismas, tienen el rango propio de ordenación general o estructural, bien de ordenación pormenorizada.

Las disposiciones de esta sección serán desarrolladas por la o las Ordenanzas que el Ayuntamiento tiene aprobadas o por aquellas que apruebe ex-novo o en sustitución de las anteriores.

**2.- Ámbito de aplicación y desarrollo.**

- A.- Las previsiones de este artículo son de aplicación en los edificios consolidados existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, cualquiera que sea el uso al que se destinen, siempre que este conlleve su utilización por las personas por cualquier razón (residencia; alojamiento; trabajo; actividades de equipamiento en sus distintas modalidades: educación, sanidad, cultura, deporte...) que deseen dotar o mejorar las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y/o habitabilidad del edificio.



Su objetivo es el de garantizar la accesibilidad universal, eficiencia energética y habitabilidad de dichas edificaciones, incluido el acceso de turismos o vehículos asimilables siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.

- B.- Los edificios que, por razón del planeamiento urbanístico, queden en el régimen de edificación disconforme con el planeamiento, o preexistentes en áreas o sectores pendiente de ordenación pormenorizada, podrán acogerse a lo previsto en esta sección, si bien la posible revalorización que la ejecución de dichas obras pueda suponer para el inmueble o sus elementos privativos no será considerada en una eventual expropiación.

Con carácter general, las edificaciones que se encuentren fuera de ordenación por el planeamiento no podrán acogerse a lo previsto en esta ordenanza.

- C.- Las actuaciones a promover y ejecutar con el citado fin se adecuarán a las condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en el planeamiento urbanístico igualmente vigente, incluido este Plan.
- D.- Esta regulación no es de aplicación a los edificios de nueva planta que se erijan a partir de la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, a las obras de sustitución de la edificación, ni a las de rehabilitación integral. Todas estas actuaciones quedan sometidas a las determinaciones urbanísticas y técnicas establecidas con carácter general en la normativa vigente.

### **3.- Medidas y/o garantías generales.**

- A.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes<sup>1</sup>. Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, de la que se dará traslado al Consejo Vasco para la Accesibilidad.
- B.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el Proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, conforme a lo establecido en dicho Código.
- C.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por la normativa sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- D.- Las nuevas soluciones arquitectónicas e instalaciones a implantar en las partes de las edificaciones o conjuntos edificatorios afectados por los anteproyectos generales de ascensores, de envolventes de fachadas, de habilitación de balcones, etc. aprobados por el Ayuntamiento se adecuarán a esos anteproyectos.

<sup>1</sup> Artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000.



#### 4.- Reajuste del régimen urbanístico vigente.

En el supuesto de que las características físicas y materiales de las edificaciones afectadas por este artículo no hagan posible la ejecución de las obras y la instalación de los elementos necesarios para lograr los objetivos de accesibilidad, eficiencia energética y/o mejora de la habitabilidad de acuerdo con todas y cada una de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- 1.- Las obras a ejecutar y los elementos a instalar con los indicados fines se ajustarán a las citadas previsiones vigentes en todos aquellos extremos y materias cuya aplicación no dificulte o imposibilite la consecución del objetivo propuesto.
- 2.- Por su parte, en lo referente a los extremos y materias regulados en las citadas previsiones vigentes cuya aplicación dificulte o impida la consecución del o de los objetivos propuestos (dar acceso físico a las viviendas situadas en las referidas edificaciones, mejorar su eficiencia energética o mejorar su adecuación a las condiciones de habitabilidad) se actuará de acuerdo con los criterios y condiciones que se exponen a continuación:

A.- En cuanto a las intervenciones de accesibilidad:

- a) Con carácter general, no computarán a efectos de incremento de edificabilidad las obras en edificios existentes necesarias para cumplir los requisitos de accesibilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística.

Se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad urbanística autorizada en la parcela o parcelas afectadas incluye la vinculada a las instalaciones y/u otros elementos que resulten necesarios para dar acceso a las correspondientes viviendas.

Se considera que la implantación de un ascensor (u otra instalación destinada a facilitar la accesibilidad) en una edificación existente representa la incorporación de una instalación necesaria constituyendo un servicio esencial para la funcionalidad de las viviendas. Por lo tanto, la superficie necesaria para llevar a cabo esta instalación no supondrá un aumento de la superficie edificable, por lo que podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

En caso de que el ascensor ocupe superficie comunitaria del edificio o propiedades de particulares, la superficie que se utiliza no se podrá trasladar a otro lugar de la edificación.

A los efectos de este artículo, tienen la consideración de instalación necesaria para cumplir los requisitos de accesibilidad, tanto el conjunto formado por el volumen del aparato elevador, como aquellos otros elementos de distribución y acceso que resulten inevitablemente necesarios para su normal funcionamiento.

- b) Las obras a realizar y los elementos a instalar con el referido fin se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el orden de preferencia que asimismo se expone:

- \* La caja de escaleras, siempre que sea posible, al tiempo que más razonable que cualquier otra alternativa.



- \* Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible o resulte preferente a cualquier otra alternativa. Debiendo garantizarse la ventilación e iluminación de las piezas
  - \* En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las anteriores no sean posibles o aconsejables, o resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.
  - \* En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables, quedando expresamente prohibida esta solución en las parcelas "a.1" de Casco Histórico y "a.2" de Ensanche.
  - \* Otras posibles opciones que pudieran justificarse.
- c) Cualquiera que sea la solución que a ese respecto se proponga, deberá garantizarse el mantenimiento y la preservación de las condiciones básicas necesarias para que, por un lado y sin perjuicio de la modificación de algunas de sus características actuales, los ámbitos o espacios directamente afectados –portal, escaleras, patio, fachada– sigan siendo aptos para el correspondiente fin y puedan seguir prestando el servicio propio de los mismos, y, por otro, las viviendas y locales que se sirvan de ellos sigan manteniendo las condiciones básicas necesarias para su destino al correspondiente uso o actividad.
- A los efectos de garantizar la cumplimentación de las indicadas condiciones, se evaluarán en cada caso y con el detalle necesario los impactos y las afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc.– que las propuestas planteadas puedan conllevar en los referidos espacios o ámbitos, y se determinarán los mecanismos de corrección o eliminación de los mismos, incluyendo la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin se entiendan adecuados.
- d) Las soluciones de adaptación del acceso a las viviendas bien desde la caja de escaleras, bien desde el patio, bien mediante otras soluciones, incluidas aquellas que conlleven afecciones a fachada se adecuarán a los criterios establecidos en:
- \* La normativa técnica de aplicación en materia de condiciones de accesibilidad de entornos urbanos, espacios públicos y edificaciones
  - \* La normativa relativa a las condiciones básicas en materia de seguridad en caso de incendio.
- e) Siempre que las soluciones de adaptación del acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas se consideren razonables y adecuadas, y afecten a terrenos situados en colindancia con aquéllas, y su desarrollo y ejecución requiera el reajuste de otras previsiones urbanísticas vigentes -régimen de calificación urbanística de esos terrenos; condiciones de parcelación y dominio, incluida la naturaleza jurídica de los mismos; alineaciones de la edificación; cualesquiera otras que se justifiquen debidamente-, se entenderá que el contenido y alcance de esos reajustes es el que resulta:



- \* Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las indicadas soluciones,
- \* Bien del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover con ese fin.

**B.- En cuanto a las intervenciones para mejora de la eficiencia energética:**

Con carácter general, no computarán a efectos de incremento de edificabilidad las obras en edificios existentes necesarias para mejorar la eficiencia energética (siempre y cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable para la calefacción o refrigeración del edificio, al menos, en un 30%), ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística.

No será de aplicación lo anteriormente señalado en intervenciones en fachada a nivel de planta baja sin uso de vivienda. Y en todo caso el aumento del espesor de la fachada deberá respetar la anchura mínima de 2,00 metros del itinerario peatonal o acera pública colindante.

Cuando afecten a bloques edificatorios configurados por dos o más edificaciones o parcelas continuas, o a grupos de edificios construidos en base a un mismo proyecto o idea arquitectónica, las mejoras se determinarán a través de la redacción de un anteproyecto o estudio referido a la totalidad del bloque afectado o al edificio tipo, que podrá ser presentado por cualquier interesado.

El objetivo principal de ese anteproyecto o estudio es el de determinar de manera global y unitaria los parámetros de proyección e implantación de las correspondientes medidas, incluidos los relacionados con: sus condiciones volumétricas o edificatorias; sus posibles afecciones en el espacio público, eliminándolas y/o minimizándolas en lo posible; criterios estéticos y compositivos; y cualesquiera otras que se estimen convenientes.

En todo caso, una vez informado favorablemente el citado anteproyecto o estudio por en el Ayuntamiento, todas las solicitudes para los edificios que formen parte del conjunto deberán respetar al menos sus condiciones volumétricas o edificatorias así como los criterios estéticos y compositivos de ese primer anteproyecto o estudio, para así garantizar la homogeneidad en las fachadas del conjunto.

A dichos efectos, recibido dicho primer anteproyecto o estudio, el Ayuntamiento informará al resto de edificaciones del bloque edificatorio.

**C.- En cuanto a las intervenciones para la adecuación de las condiciones de habitabilidad (habilitación de un espacio exterior vividero):**

- a) No computarán a efectos de incremento de edificabilidad las obras en edificios existentes, necesarias para crear nuevos balcones y/o terrazas o ampliar los existentes, la correspondiente a espacios exteriores abiertos hasta un máximo de 10 m<sup>2</sup> por vivienda o alojamiento dotacional.

Tampoco computarán los cierres parciales de balcones para el ocultamiento de elementos de instalaciones, y/o el tendido exterior de ropa, siempre y cuando cumplan con el resto de la normativa vigente.

- b) En Zona Residencial de Ensanche, solamente en fachadas que linden con un espacio privado; en Zona Residencial de Edificación Abierta y en Zona Residencial de Edificación aislada se permitirá que el vuelo máximo de los





cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste llegue a ciento cincuenta (150) centímetros.

El plano de fachada se considerará el nuevo plano de acabado de fachada en caso de haberse llevado a cabo una mejora de su comportamiento energético por el exterior.

- c) En la construcción de vuelos abiertos la solución estructuras se deberá resolver bien en el interior del edificio, bien integrado en la fachada del mismo.

Excepcionalmente se admitirá soluciones en las que se permitan montantes de apoyo que resuelvan estructuralmente la configuración del vuelo, siempre que:

- \* Se instalen sobre espacio privado.
- \* Se justifique razonada y objetivamente la imposibilidad o desproporción técnica y económica de otro tipo de soluciones.

- d) Reajuste de otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

Siempre que las soluciones adoptadas se consideren razonables y adecuadas, y afecten a terrenos situados en colindancia con aquéllas, y su desarrollo y ejecución requiera el reajuste de otras previsiones vigentes -régimen de calificación urbanística de esos terrenos; condiciones de parcelación y dominio, incluida la naturaleza jurídica de los mismos; alineaciones de la edificación; cualesquiera otras que se justifiquen debidamente-, se entenderá que el contenido y alcance de esos reajustes es:

- \* El que resulta directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las indicadas soluciones, o,
- \* El que resulta del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover con ese fin.

- e) Mediante Ordenanza Municipal se regularán los requisitos generales para solicitar y autorizar la construcción de nuevos balcones en edificios de viviendas existentes.

- f) Las mejoras que sólo afecten al interior de las alineaciones exteriores de la edificación se tramitarán a través de la licencia de obras y el proyecto técnico correspondiente. Si afectan al exterior de las alineaciones de un bloque o manzana que sólo disponga de un núcleo vertical de comunicaciones también se tramitarán por el procedimiento señalado anteriormente. Cuando el bloque o manzana disponga de más de un núcleo vertical y la intervención se sitúe fuera de las alineaciones exteriores, se precisará de un Anteproyecto Común, si bien el Ayuntamiento podrá imponer, en caso necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle.

- g) Cuando afecten a bloques edificatorios configurados por dos o más edificaciones o parcelas continuas, o a grupos de edificios construidos en base a un mismo proyecto o idea arquitectónica, las mejoras se determinarán a través de la redacción de un anteproyecto o estudio referido a la totalidad del bloque afectado o al edificio tipo, que podrá ser presentado por cualquier interesado.

El objetivo principal de ese anteproyecto o estudio es el de determinar de manera global y unitaria los parámetros de proyección e implantación de las correspondientes medidas, incluidos los relacionados con: sus condiciones volumétricas o edificatorias; criterios estéticos y compositivos, sus posibles



afecciones en el espacio público, eliminándolas y/o minimizándolas en lo posible; cualesquiera otras que se estimen convenientes.

En todo caso, una vez informado favorablemente el citado anteproyecto o estudio por en el Ayuntamiento, todas las solicitudes para los edificios que formen parte del conjunto deberán respetar, al menos, sus condiciones volumétricas y edificatorias así como los criterios estéticos y compositivos de ese primer anteproyecto o estudio, para así garantizar la homogeneidad en las fachadas del conjunto

A dichos efectos, recibido dicho primer anteproyecto o estudio, el Ayuntamiento informará al resto de edificaciones del bloque edificatorio.

### 3.- Otras modificación de fachadas no comprendidas en las anteriores

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de balcones o terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas la presentación de una solución de diseño unitario.

### 5.- Afecciones al uso y dominio público y a terceras personas.

Las soluciones que afecten a los espacios libres de uso público o dominio público sólo se admitirán cuando se justifique en el proyecto técnico que deben descartarse otras opciones por no resultar viable su ejecución, tanto técnica como económicamente, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

En ningún caso se autorizarán obras y actuaciones que no aseguren la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. En este sentido, las propuestas no podrán disminuir el cumplimiento de las iniciales condiciones de accesibilidad, practicabilidad, seguridad y uso igualitario del espacio exterior.

### 6.- Autorización para la ocupación de espacios libres de uso y dominio público.

Los actos de mejora de las condiciones de accesibilidad que requieran la ocupación de espacios de uso público o dominio público están sujetos no sólo a la concesión de la licencia urbanística, sino también a la pertinente autorización para la ocupación privativa de los terrenos.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en subsuelo o en vuelo, cuando no resulte



viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

Esta autorización para la ocupación privativa del espacio libre de uso o dominio público será de carácter excepcional, y sólo será procedente cuando se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. Su eventual autorización se realizará según los sistemas previstos en la legislación de régimen local, se otorgará en precario y finalizará bien cuando el edificio sea sustituido, o bien, anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la persona titular de la autorización a la desocupación del dominio público y a la restitución a su estado original. La extinción de la autorización no generará un derecho a indemnización por concepto alguno.

En el caso de que la afectación al espacio libre de uso o dominio público conllevara la alteración de la urbanización y/o las infraestructuras situadas en este, los costes de la modificación del trazado de estas deberán ser asumidos por las personas interesadas iniciadoras del expediente, debiendo quedar incluida dicha modificación en el proyecto técnico que se presente.

Las personas titulares de la autorización para la ocupación del espacio libre de uso o dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

## **7.- Intervención mediante expropiación.**

- A.- Se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y bienes afectados por ellas, la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para dotar de accesibilidad a las edificaciones o partes de ellas mencionadas en el apartado 1 y en las que residan o desarrollen su actividad personas mayores de 70 años o personas discapacitadas.



Se considerarán personas discapacitadas aquellas personas con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente.

- B.- Se procederá a la urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación, salvo razones debidamente acreditadas que justifiquen su adecuación a otro tipo de medidas.
- C.- La expropiación será promovida a iniciativa bien de la Comunidad de Propietarios afectada, legalmente constituida como tal, bien de cualquiera o cualesquiera personas que justifiquen el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para ostentar la condición de beneficiario de la expropiación.
- D.- La solicitud de expropiación incluirá:
- a) La justificación precisa referente a la necesidad de recurrir a la expropiación, así como la acreditación:
    - \* Bien de la imposibilidad de efectuar obras de accesibilidad sin recurrir a la expropiación.
    - \* Bien de la desproporcionalidad técnica y/o económica de las obras y actuaciones posibles sin la expropiación.  
Tendrá la consideración de coste desproporcionado aquel que duplique el costo de la otra obra posible para conseguir la mejora de accesibilidad. Serán tenidos en cuenta en ese cálculo los costos de ocupación de la superficie de local necesaria y los de la indemnización por cese o afección a la actividad implantada
  - b) El compromiso del beneficiario de la expropiación de cumplir con las obligaciones que le corresponden, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el abono del coste económico o justiprecio de la expropiación.
- E.- A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, la solicitud de iniciación del expediente de expropiación se acompañará de un proyecto de expropiación que incluirá:
- a) La justificación precisa de las cuestiones expuestas en el apartado anterior, incluidas:
    - \* La justificación detallada de los motivos y la finalidad de la expropiación fundamentando las razones por las que la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, así como la proporcionalidad entre el sacrificio del derecho del expropiado y el grado de mejora de la accesibilidad frente a otras soluciones.



- \* La identificación del o de los beneficiarios.
- \* El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados.
- b) Copia de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios vinculada a la expropiación, así como la oposición a los mismos detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.
- c) La relación de las personas con discapacidad.
- d) La relación de los bienes o derechos que necesariamente serán afectados para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, complementada con:
  - \* La identificación registral de esos bienes y derechos y de sus titulares.
  - \* La indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad o función a que se destinan dichos bienes.
- e) El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, y ofrecido a quienes ostenten su titularidad, incluidas las pérdidas de valor derivadas de ella.
- f) El valor de las indemnizaciones derivadas de la acción expropiatoria (obras complementarias, reubicaciones, etc.), de conformidad con la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

F.- A los efectos de garantizar el abono de los costes y el buen fin de la expropiación y la mejora de la accesibilidad, el Ayuntamiento exigirá al beneficiario el depósito del aval o fianza que, con ese fin, estime adecuado.

Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía pueda ser superior o inferior, el importe de dicho aval se fija en el 20% del coste del valor económico establecido para los bienes afectados en el proyecto de expropiación mencionado en el apartado E, reajustado en los términos que se estimen justificados.

Dicho aval será depositado con anterioridad o simultáneamente a la incoación del expediente de expropiación.

G.- La tramitación de la expropiación se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

H.- Los gastos ocasionados tanto a la Administración como al titular de los bienes y derechos objeto de expropiación serán por cuenta del propio beneficiario en el supuesto de que su promotor desista tras su inicio y con anterioridad a su finalización.

## **8.- Vigencia de las soluciones.**

Las citadas previsiones de mejora de la accesibilidad tienen como referencia las edificaciones existentes. Por ello, en el caso de sustitución o reforma integral de las mismas, los terrenos públicos ocupados serán restituidos a la Administración titular.



## CAPITULO CUARTO RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

### Sección Primera.

#### **Régimen de usos de las subzonas pormenorizadas.**

#### **Artículo 72.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de casco histórico (a.1).**

El régimen de uso de la parcela es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente al ámbito del "10. Casco Histórico", reajustado y extendido en los supuestos y términos establecidos en este Plan.

#### **Artículo 73.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de ensanche (a.2).**

El régimen de uso de la parcela es el determinado en el artículo siguiente para las parcelas residenciales de edificación abierta (a.3).

#### **Artículo 74.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación abierta (a.3).**

##### **1.- Régimen general de uso de las parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).**

##### **1.1.- *Uso característico.***

- A.- Vivienda (uso 1, situación 1) en las plantas de edificación sobre rasante situadas por encima de la planta baja.
- B.- En las parcelas residenciales ordenadas en los subámbitos urbanísticos objeto de nuevos desarrollos y para los que su ordenación pormenorizada se determina en este Plan las viviendas únicamente podrán implantarse en las plantas de edificación destinadas a ese uso de conformidad con las previsiones establecidas en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", incluidos los gráficos contenidos en ellas, sin extenderse a otras destinadas a otros usos.
- C.- Las plantas bajas de las edificaciones residenciales situadas o previstas en parcelas distintas de las mencionadas en el párrafo anterior no podrán ser destinadas al uso de vivienda, salvo en los supuestos y condiciones expuestos en el artículo 134.

##### **1.2.- *Usos permitidos:***

- A.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las modalidades siguientes:
  - a) "2.2.1" (oficinas).
  - b) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables): sólo n plantas bajas.



- B.- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares* (del característico o vivienda):

A.- En la 1ª planta de sótano:

- a) Usos productivos compatibles con vivienda, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior. Para ello, la superficie de la planta superior destinada a esos usos será, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada planta de sótano y, en todo caso, superior a 15 m<sup>2</sup> útiles.  
En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, se autorizan dichos usos sin que sea de aplicación la citada proporción entre las plantas superior y de sótano y siempre que se garantice la accesibilidad y la evacuación a través de la planta baja con la superficie mínima exigida para ello. Su implantación se condiciona al cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en las restantes plantas de sótano, siempre que la misma esté determinada,
- b) Uso 5 en la situación 7 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

B.- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- a) Uso 5 en la situación 7 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
- b) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

C.- En la planta baja.

- a) Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en los supuestos en los que el uso residencial esté autorizado en dicha planta y en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- b) Usos productivos en las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda), siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal.
- c) Usos terciarios en las situaciones siguientes:
  - \* "2.2.1" (oficinas), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
  - \* "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
  - \* "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimientos comerciales), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".



- d) Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo crematorios, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); deberán adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".

Las habitaciones o espacios de pernoctación en equipamientos destinados a ese fin y/o que los incluyan (alojamientos dotacionales, residencias de cualquier tipo...) se implantarán en las condiciones establecidas para los espacios de ese tipo en las viviendas (art. 134).

- e) Uso 5 en la situación 7 (aparcamientos), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5" y sin que en ningún caso se autorice su implantación en:

\* Las plantas bajas de las edificaciones residenciales con frente a las calles y espacios públicos reflejados en el plano VII.2, salvo en las situadas en la zona de flujo preferente en las que el uso de aparcamiento se autoriza, exclusivamente, en los supuestos en los que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

\* Los ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o el que se promueva en su desarrollo prohíba su implantación.

- f) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

**D.- En la 1ª planta alta:**

- a) Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".

- b) Usos terciarios en las situaciones siguientes:

\* "2.2.1" (oficinas).

\* "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimientos comerciales), excepto actividades de hostelería (bares, restaurantes, etc.).

Deberán estar vinculados (material y funcionalmente) a los usos de ese mismo tipo de la planta baja. En concreto:

- La superficie de la planta 1ª no será mayor que la de la planta baja.
- Requerirá la disposición y/o habilitación de un acceso propio desde la planta baja comercial (distinto del núcleo de acceso a las viviendas de la edificación).

Se consolidan los usos comerciales existentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal.

- c) Usos de equipamiento como complementario al uso de planta baja en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10). La superficie de la planta 1ª no será mayor que la de la planta baja. Su implantación deberá adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".





- d) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos autorizados se implantarán en las condiciones de acceso señaladas en el apartado "1.5".

E.- En las restantes plantas altas:

Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".

F.- En las plantas bajocubierta:

- a) Usos auxiliares (trasteros...).
- b) Usos residenciales vinculados jurídicamente a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, siempre que los espacios y locales resultantes cuenten con una altura superior a 1,50 m en más del 50% de su superficie. En ese caso, las viviendas de la planta inferior deberán cumplir, por sí solas, las condiciones referentes a la superficie mínima de vivienda.
- c) Usos residenciales autónomos, no vinculados a las viviendas de la planta inferior, exclusivamente en el supuesto de las viviendas igualmente autónomas ubicadas en las edificaciones consolidadas por este Plan y existentes con anterioridad a su aprobación.

G.- En todas las plantas destinadas a vivienda: usos de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias. Se corresponde con la situación 1 y la modalidad 4 de vivienda productiva y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas legalmente para éstas, en la actualidad en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de "Habitabilidad".

1.4.- *Usos prohibidos:*

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos. En particular, se prohíbe la Modalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico).

1.5.- *Otras determinaciones:*

A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.



- B.- Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente.

Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

- C.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizarán de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal.
- D.- La autorización del uso 5 en la situación 7 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
- a) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en este Plan y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo deberá cumplirse, como mínimo, el estándar de aparcamiento de aplicación.
  - b) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en el contexto del Plan General de 2004 y consolidados por este Plan, serán de aplicación las previsiones establecidas en cada caso en dicho contexto.  
Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, siempre que sean compatibles con las fijadas en el referido contexto.
  - c) En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean en sustitución de ellas:
    - \* Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".
    - \* Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación mínima de aparcamientos prevista.  
Se autoriza asimismo su construcción para su destino a aparcamientos autónomos en las condiciones establecidas para estos en las nuevas edificaciones antes mencionadas.



3.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

4.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 2 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.

**Artículo 75.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación aislada ("a.4").**

1.- Parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- *Uso característico:*

Vivienda (uso 1, situación 1).

Se autoriza su implantación en todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, salvo en los supuestos en los que este Plan y/o el planeamiento pormenorizado, los Estudios de Detalle y/u Ordenanzas consolidadas por él o a promover en su desarrollo no permitan su implantación en esa última planta.

1.2.- *Usos permitidos:*

A.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las situaciones siguientes:

- a) "2.1.1" (establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables), ocupando la totalidad de la parcela. No se incluyen los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y los agroturismos y campings.
- b) "2.2.1" (oficinas), ocupando la totalidad de la parcela.
- c) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables), ocupando la totalidad de la parcela.

B.- Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones: 1 (Deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento-asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables) y 9 (fomento de actividades económicas).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares:*

A.- Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en la cuantía máxima establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.



- B.- En todas las plantas destinadas a vivienda: usos de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias. Se corresponde con la situación 1 y la modalidad 4 de vivienda productiva y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas legalmente para éstas, en la actualidad en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de "Habitabilidad".
- C.- Usos terciarios (comerciales y de oficina): exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- D.- Uso de equipamiento de la modalidad de los núcleos zoológicos o asimilables (situación 10): exclusivamente en planta baja
- E.- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como uso auxiliar, en las plantas de sótano y baja, así como en la propia parcela, en su superficie.
- F.- Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

**1.4.- Usos prohibidos:**

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

**1.5.- Otras determinaciones:**

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizarán de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal.

**2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.**

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

**3.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).**

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 1 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.



**Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ("b.1").**

**1.- Régimen general.**

**1.1.-Usos característicos:**

Usos productivos en todas sus modalidades.

**1.2.-Usos permitidos:**

A.- Usos terciarios en las modalidades siguientes:

- a) "2.2.1" (oficinas).
- b) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
- c) "2.3.2" (Establecimientos comerciales)

B.- Usos de equipamiento (3) en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 6 (socio-cultural), 7 (uso asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos), 9 (fomento de actividades económicas) y 10 (núcleos zoológicos).

C.- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamientos).

**1.3.-Usos complementarios:**

A.- En la 1ª planta de sótano:

- a) Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

B.- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- a) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- b) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

C.- En la planta baja y plantas altas.

- a) Usos terciarios en las situaciones siguientes: "2.3.1" (locales comerciales), "2.3.2" (establecimientos comerciales), "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
- b) Usos de equipamiento en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 6 (socio-cultural), 7 (uso asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos), 9 (fomento de actividades económicas) y 10 (núcleos zoológicos y asimilables).
- c) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.



- d) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

D.- Los usos de almacenamiento, tratamiento, etc., de residuos, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental, incluidas las relacionadas con su implantación temporal.

**1.4.-Usos prohibidos:**

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

**1.5.-Otras determinaciones:**

A.- La superficie de los espacios destinados a usos complementarios autorizados no podrá superar los porcentajes y parámetros siguientes:

- a) En instalaciones de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>: 40% de la total.
- b) En instalaciones de superficie inferior a 3.500 m<sup>2</sup>: 30% de la total; superficie mínima posible de 160 m<sup>2</sup>(t).
- c) En instalaciones de superficie superior a 3.500 m<sup>2</sup>: 25% de la total; superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>(t) en parcelas de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>(s).

B.- En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las situadas por encima de la rasante inferior podrán destinarse a los usos autorizados en aquella, siempre que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas para su consideración como tal planta baja.

En el supuesto de no cumplirse esas condiciones, las plantas afectadas serán consideradas como primera, segunda... planta de sótano y se sujetarán al régimen de uso establecido para cada una de ellas.

C.- La ordenación de nuevas parcelas de esta tipología (b.1") destinadas a usos productivos de las situaciones "1.2. Industrial talleres de reparación de automóviles" y "1.4. Almacén no compatible con la vivienda" en una zona global residencial (A) se condiciona a la previa formulación de un Plan Especial que justifique la idoneidad de su ordenación e implantación en el marco de la descripción y/o evaluación de, entre otras, las cuestiones siguientes: la actividad a implantar y sus características y condicionantes (incluidas las relacionadas con, en su caso, la edificabilidad urbanística vinculada a los citados usos; el tipo de vehículos a utilizar; etc.); la edificación afectada, preexistente o nueva, y sus características y condicionantes; el entorno urbano afectado y sus características y condicionantes; los impactos de todo tipo (ambientales, comerciales...) que su implantación pudiera conllevar en el medio urbano afectado; las afecciones de la actividad en materia de movilidad y tráfico mediante la realización de un estudio específico al respecto; etc.



Las parcelas de tipología "b.1" existentes en la citada zona global se consolidan con sus condiciones actuales de uso, y se autorizan en ellas las citadas modalidades de usos productivos.

D.- Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer, dentro de ellos, de una superficie de espera destinada a aparcamiento de esos mismos vehículos equivalente a 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas de capacidad del taller.

E.- No se autoriza la implantación, en ningún caso, de usos que conlleven la residencia, el alojamiento y/o la pernoctación de personas en ninguna modalidad, ni siquiera como complementarios de los usos permitidos autorizados, salvo indicación expresa en la norma particular correspondiente.

F.- No se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en la zona de flujo preferente, salvo en las que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

G.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

**Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ("b.2").**

1.- Régimen general.

1.1.- Usos característicos:

Usos terciarios en las modalidades y submodalidades siguientes:

A.- "2.1.1. establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables. No se incluyen los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y los agroturismos y campings.

B.- "2.2. Usos de oficina y asimilables":

C.- Usos de actividad económica (uso 2) de la modalidad "2.3" (uso comercial).

1.2.- Usos permitidos:

A.- Usos de actividad económica (uso 2) en la situación 1 (usos productivos):

a) En todas sus modalidades en las parcelas "b.2" situadas en zonas globales de tipología "B. Zona de actividad económica".



- b) En las parcelas "b.2" situadas en otras tipologías de zonas globales en los supuestos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- B.- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, y otros asimilables (situación 8).
- C.- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.

### 1.3.- Usos complementarios:

A.- *De la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento"* (salvo las de las submodalidades "2.1.1" y "2.1.4"):

- a) En la 1ª planta de sótano:
  - \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- c) En la planta baja:
  - \* Usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda).
  - \* Usos de la modalidad "2.2. Uso de oficina y asimilable".
  - \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial".





- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, y otros asimilables (situación 8).
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos y condiciones previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos productivos, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

d) En las plantas altas.

- \* Usos de la modalidad "2.2. Uso de oficina y asimilable".
- \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial", siempre que estén vinculados a ese tipo de usos situados en la planta baja y tengan acceso a través de ellos.  
Además, dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo los usos de hostelería, que se autorizan en las condiciones siguientes:
  - Los usos de hostelería funcionalmente vinculados a las Actividades Turísticas de Alojamiento (submodalidades "2.1.2" y "2.1.3") y a los usos de equipamiento autorizados podrán implantarse en cualesquiera de las plantas destinadas o vinculadas a esas actividades y usos, y compartir sus núcleos de acceso.
  - Los usos de hostelería autónomos y/o no vinculados funcionalmente a las citadas actividades turísticas y usos de equipamiento podrán implantarse, exclusivamente, en la última planta de la edificación y sin que requieran acceso propio o independiente. Su implantación no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de evacuación del edificio, debiendo ser esta cuestión objeto de la correspondiente justificación.
- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo crematorios, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
- \* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".



**B.- De la modalidad "2.2 Usos de oficina y asimilables".**

- a) En la 1ª planta de sótano:
  - \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
  
- b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
  
- c) En la planta baja:
  - \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos de la modalidad "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial".
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8). Los usos de equipamiento que incluyan pernoctación (uso 3, situación 5) se autorizan en las condiciones establecidas para los usos autorizados de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento".
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.



- d) En las plantas altas:
- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos de la modalidad "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial", siempre que estén vinculados a ese tipo de usos situados en la planta baja y tengan acceso a través de ellos.  
Además, dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo que dispongan de núcleos de acceso propios e independientes.  
Se exceptúan los usos de hostelería, que podrán implantarse en la última planta de la edificación, sin necesidad de acceso propio o independiente.
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).  
Los usos de equipamiento que incluyan pernoctación (uso 3, situación 5) se autorizan en las condiciones establecidas para los usos autorizados de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento".
  - \* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- Los usos productivos, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado 5.
- e) Se autoriza la implantación de los usos de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento" en las condiciones siguientes:
- \* Los usos de actividades turísticas de alojamiento de las submodalidades "2.1.2" y "2.1.3" podrán implantarse en edificios completos u ocupando partes de ellos.  
En el supuesto de ocupar parcialmente una edificación, deberán disponer de acceso y núcleo de comunicación independiente.  
En todo caso, las habitaciones o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en la planta baja, que deberá destinarse a otros fines distintos al de pernoctación asociados al alojamiento turístico, salvo en aquellos lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este PGOU, autorice la implantación de viviendas en planta baja.
  - \* No se autoriza la implantación de usos de actividades turísticas de alojamiento de las submodalidades "2.1.1 Viviendas para uso turístico" y "2.1.4. Establecimientos de alojamiento turístico (agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables)".



f) Usos productivos:

- \* Se autoriza la implantación, con carácter general, de usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda), "1.3" (almacén compatible con la vivienda) y "1.4" (almacén no compatible con la vivienda).
- \* Se autoriza la implantación de usos productivos de las restantes modalidades, con la salvedad que se indica a continuación, en los supuestos y condiciones determinados en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.  
No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos productivos de la modalidad "1.6 Estaciones de servicio".

Su implantación requiere el cumplimiento de las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

**C.- De la modalidad "2.3.2 Establecimientos comerciales".**

a) En la 1ª planta de sótano:

- \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- \* En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

c) En la planta baja.

- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
- \* Uso de la modalidad "2.2 Uso de oficina y asimilable".



- \* Usos comerciales de la submodalidad "2.3.1. Local comercial".
- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

d) En las plantas altas:

- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
- \* Uso de la modalidad "2.2 Uso de oficina y asimilable". y usos comerciales de la submodalidad "2.3.1. Locales comerciales".  
Dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo que dispongan de núcleos de acceso propios e independientes.
- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los tanatorios y crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- \* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

e) Usos productivos:

- \* Se autoriza la implantación, con carácter general, de usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda), 1.3" (almacén compatible con la vivienda) y "1.4" (almacén no compatible con la vivienda).
- \* Se autoriza la implantación de usos productivos de las restantes modalidades, con la salvedad que se indica a continuación, en los supuestos y condiciones determinados en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.  
Se autoriza la implantación de productivos de la modalidad "1.6 Estaciones de servicio".

**D.- De la modalidad de Usos de actividad económica (uso 2) de la modalidad "2.3" (uso comercial).**

a) En la 1ª planta de sótano:

- \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.



- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- b)- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- c)- En la planta baja.
- \* Usos de actividades económicas en las situaciones:
    - \* 1 (usos productivos), en las modalidades "1.1" y "1.3".
    - \* 2 (usos terciarios), en la modalidad "2.2" (oficinas y asimilables).
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: alojamiento-asistencial (situación 5); servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos) con la excepción, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en esta planta.
- d)- En las plantas altas.
- \* Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (usos de oficina) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables), con acceso independiente del correspondiente al uso principal.
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: alojamiento-asistencial (situación 5); servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8), con acceso independiente del correspondiente al uso principal.
  - \* Usos de hostelería en la última planta alta.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

#### 1.4.-Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.



1.5.-Otras determinaciones:

- A.- En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las situadas debajo de la anterior y por encima de la rasante inferior podrán destinarse a los usos autorizados en aquella.
- B.- La autorización del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
- a) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en este Plan y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo deberá cumplirse el estándar de aparcamiento que, en su caso, sea de aplicación.
  - b) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en el contexto del Plan General de 2004 y consolidados por este Plan, serán de aplicación las previsiones establecidas en cada caso en dicho contexto.  
Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, siempre que sean compatibles con las fijadas en el referido contexto.
  - c) En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean en sustitución de las mismas:
    - \* Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".
    - \* Todos ellos tienen la condición de aparcamientos auxiliares, salvo los construidos como autónomos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
    - \* Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación máxima de aparcamientos prevista.  
Se autoriza asimismo su construcción para su destino a aparcamientos autónomos en las condiciones establecidas para estos en las nuevas edificaciones antes mencionadas.
  - d) Complementariamente y en todo caso, no se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en la zona de flujo preferente, salvo en aquellas en las que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.



C.- La implantación de los usos autorizados (característico, complementarios...) requiere la habilitación de los núcleos de acceso diferenciados e independientes que se mencionan a continuación, para las distintas modalidades de uso que asimismo se indican:

- a) Núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico autorizadas y a los usos de equipamiento autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, así como a los restantes usos vinculados a los anteriores, que podrá ser compartido por todos ellos.
- b) Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.

Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

D.- Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad de uso autorizada (actividad turística de alojamiento, equipamiento...):

- a) No podrán estar situados en la planta baja, que deberá destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
- b) Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

E.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación en la materia.

F.- La implantación de los usos terciarios se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, en los términos previstos en ellas. Además, sin perjuicio de lo establecido en esas disposiciones, su autorización e implantación en la totalidad y/o en distintas partes de edificaciones existentes no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de evacuación del edificio, debiendo ser objeto esta cuestión de la correspondiente justificación.

G.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.





H.- En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las restantes situadas bajo la anterior hasta la rasante inferior podrán destinarse a los usos autorizados en aquella.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

**Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento ("c.1").**

1.- Uso característico:

A.- Parcelas situadas en la zona global residencial (A): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo crematorios, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).

B.- Parcelas situadas en zonas globales de actividad económica (B) y equipamiento (C): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones.

En los supuestos en los que dichas parcelas se correspondan con la totalidad o parte de zonas globales de tipología "C Equipamiento Comunitario (SG)" el régimen urbanístico de aquellas será acorde y coherente con el de estas.

Dentro de una misma parcela de equipamiento y de la edificación autorizada en ella podrán implantarse las distintas modalidades de usos de equipamiento autorizados en todas y/o cualesquiera de sus plantas.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación, incluso en la planta o espacio bajo cubierta, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes. En el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas, en la medida en que sean compatibles con el uso de equipamiento.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

A.- En la 1ª planta de sótano:

a) Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.



- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

**B.- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:**

- a) Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en las plantas inmediatamente superiores (incluida la planta baja).
- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

**C.- En la planta baja y primera alta:**

Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (oficinas), "2.2.2" (tecnológicos y asimilables) y "2.3.1" (locales comerciales) en las condiciones siguientes:

- a) La edificabilidad destinada a esos usos deberá ser inferior al 30% de la total de la autorizada en la parcela, incluida la de la planta primera de sótano en el supuesto de destinarse a dichos usos.
- b) El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el 50% de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- c) En los edificios catalogados, la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.

Se autorizan asimismo las infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados, en la planta baja.

**D.- En la última planta: usos de hostelería.**

**4.- Usos prohibidos:**

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

**5.- Otras determinaciones:**

- A.- Los usos autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación deberán contar con núcleo de acceso propio e independiente, diferenciado del núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.



Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

B.- Las habitaciones o espacios de pernoctación autorizados en las correspondientes modalidades de equipamiento (alojamiento-asistencial, etc.):

- a) No podrán estar situados en la planta baja, que deberá destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
- b) Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.  
Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

C.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.

D.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

#### **Artículo 79.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").**

1.- Uso característico.  
Uso de espacio libre (uso 4).

2.- Usos permitidos.  
No se prevén.

3.- Usos complementarios:

A.- Usos terciarios en la situación "2.3.1" (locales comerciales), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones adecuadas para ello y en condiciones jurídicas acordes con la titularidad pública del espacio libre.

B.- Usos de equipamiento: en las modalidades compatibles y/o auxiliares del uso característico (situaciones 1 –deportivo-, 6 –sociocultural- y otros que se estimen adecuados).



En las edificaciones existentes y consolidadas y siempre que sean adecuadas para su implantación y sean compatibles y/o acordes con los usos de espacio libre, se autorizan, asimismo:

- a) Los usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones siguientes: deportivo (situación 1); docente (situación 2); socio-cultural y entretenimiento (situación 6); asociativo (situación 7); servicios urbanos y administrativos (situación 8).
- b) Los usos terciarios, exclusivamente de la modalidad comercial-hosteleros.

C.- Usos de comunicación y transporte, preferentemente en las situaciones 1 (circulación peatonal), 2 (circulación ciclista) y, complementariamente y siempre que se estime adecuado en las situaciones 3 (circulación rodada motorizada) y 8 (aparcamiento).

La implantación del aparcamiento se proyectará y ejecutará de manera que se garantice la urbanización ajardinada (verde) de la superficie exterior en una extensión equivalente a igual superficie ajardinada (verde) preexistente y, en cualquier caso, en un 50% de la superficie del espacio libre afectado, salvo que razones debidamente justificadas lo imposibiliten físicamente.

D.- Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:

A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

B.- En los supuestos en los que los espacios libres sean objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, bajo ellos, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.

#### **Artículo 80.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").**

1.- Uso característico.

Uso de espacio libre en la modalidad de elementos territoriales (cauce fluvial).

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios.

Usos autorizados en la legislación vigente en la materia.



- 4.- Usos prohibidos.  
Usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:  
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

#### **Artículo 81.- Régimen de uso de la red viaria ("e.1").**

- 1.- Uso característico.  
Usos de comunicación y transporte en las modalidades siguientes: circulación peatonal (1); circulación ciclista (2); y rodada motorizada (3) en los términos y condiciones establecidos en cada caso, que pueden conllevar la limitación o prohibición de alguna de esas modalidades de circulación.
- 2.- Usos permitidos.  
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
  - A.- Tranvía.
  - B.- Usos productivos (uso 2, situación 1) en la modalidad "1.6" (estaciones de servicio, cualquiera que sea el combustible que suministren).
  - C.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las modalidades "2.1" (actividades turísticas de alojamiento) y "2.2.1" (comercio de carácter no concentrado) vinculadas al uso característico.
  - D.- Equipamiento:
    - a) Sobre rasante, en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
    - b) Bajo rasante:
      - \* En edificaciones e instalaciones existentes, en las modalidades de usos de equipamiento acordes con sus características y condicionantes.
      - \* En nuevas actuaciones públicas, bien como ampliación de equipamientos existentes o nuevos, bien como equipamientos independientes, destinadas a las modalidades de usos acordes con sus características y condicionantes, previa justificación de la necesidad o conveniencia de su implantación en dicho espacio.
      - \* Espacios de comunicación peatonal de equipamientos colindantes con la red viaria.
  - E.- Espacios libres (uso 4).
  - F.- Aparcamiento (uso 5, situación 8, sobre y bajo rasante)
  - G.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).



4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- En los supuestos en los que la red viaria sea objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, sobre o bajo ella, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.

**Artículo 82.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").**

1.- Uso característico.

Circulación ferroviaria, incluido el Metro (uso 5, situación 4).

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

- A.- Usos productivos (uso 2, situación 1) en las modalidades vinculadas a la actividad ferroviaria.
- B.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en la modalidad "2.3.1" (locales comerciales).
- C.- Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- D.- Usos de espacios libres (uso 4).
- E.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente en materia ferroviaria.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- En los supuestos en los que la red ferroviaria sea objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, sobre o bajo ella, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.



**Artículo 83.- Régimen de uso de la parcela portuaria ("e.3").**

El régimen de uso de la parcela es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente al ámbito del "1. Puerto", reajustado en los supuestos y términos establecidos en este Plan.

**Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").**

1.- Uso característico.

Aparcamiento (uso 5, situación 8), como uso autónomo, tanto en la propia parcela o terreno como en la edificación prevista en ella, en todas sus plantas bajo y sobre rasante, incluida la cubierta.

2.- Usos permitidos: no se prevén.

3.- Usos complementarios y auxiliares:

A.- Usos terciarios en la situación "2.3.1" (locales comerciales), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones acordes con ese fin.

B.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

C.- Instalaciones auxiliares del aparcamiento con fines de: lavado de vehículos; recarga de vehículos eléctricos (electrolinera...) y otros asimilables.

La actividad de lavado de vehículos únicamente se autorizará como auxiliar del aparcamiento, objeto de una única y misma licencia que este.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

**Artículo 85.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2").**

1.- Uso característico.

Infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en las situaciones previstas en cada caso.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.



3.- Usos complementarios:

- A.- Usos terciarios en la situación "2.2.1" (oficinas), así como en las restantes vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- B.- Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- C.- Usos de espacios libres (uso 4).
- D.- Usos de comunicación y transporte en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- E.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en situaciones distintas a la prevista en cada caso.

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

**Artículo 86.- Los espacios libres locales, los aparcamientos para vehículos, otras dotaciones y previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.**

1.- El estándar mínimo de los espacios libres de la red de sistemas locales.

Ese estándar es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>, complementado, en su caso, con las previsiones establecidas a ese respecto en este PGOU y con las que se determinen en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

2.- El aparcamiento.

A.- *Vehículo. Definición.*

A los efectos de la determinación y el cumplimiento del estándar urbanístico de aparcamiento se considerarán vehículos los aparatos que reúnan las condiciones establecidas a ese respecto en las disposiciones urbanísticas vigentes<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.

<sup>2</sup> Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.





**B.- La dotación de aparcamientos.**

La dotación mínima de aparcamientos para vehículos (concretamente bicicletas y vehículos a motor de cuatro o más ruedas) será la resultante de:

- a) La aplicación del estándar urbanístico legal vigente en la materia<sup>1</sup>.
- b) Las previsiones establecidas a ese respecto en la Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado o a promover en su desarrollo.

**C.- Condiciones de aplicación de la dotación de aparcamientos.**

La aplicación y el cumplimiento de la dotación de aparcamientos expuesta en el apartado B se adecuará a las condiciones siguientes:

- a) Será de aplicación en los supuestos de:
  - \* Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.
  - \* Derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, o actuaciones equivalentes (vaciados, reforma integral...), destinadas total o predominantemente a:
    - Vivienda.
    - Actividades económicas (productivas y terciarias) situadas en zonas globales residenciales.
  - \* Modificación del uso predominante existente en una edificación por otro autorizado y sujeto al cumplimiento de la dotación siempre que dicha modificación:
    - Incida en el conjunto de la edificación o en la mayor parte de ella.
    - Vaya complementada con obras de sustitución o equivalentes (vaciado, reforma integral...) de la edificación.
- b) La edificabilidad de referencia para su aplicación y cumplimiento será, en cada caso, la destinada al conjunto de los correspondientes usos principales (residencial, terciario, productivo, equipamiento) afectados por la dotación de aparcamientos mencionada en el apartado B y que realmente se prevean implantar en cada caso (como característicos, permitidos o complementarios), excluyéndose a esos efectos la destinada a usos auxiliares de los anteriores (trasteros...)
- c) La dotación de aparcamientos se implantará:
  - \* Vehículos de motor de cuatro o más ruedas y motocicletas:
    - Con carácter general, dentro de la edificación afectada, sobre o bajo rasante.

<sup>1</sup> Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.



- En la parcela, en superficie, en los siguientes supuestos:
  - . En parcelas de tipología "a.1 Residencial de Casco Histórico", siempre que dispongan de parcela adecuada para su implantación.
  - . En parcelas de tipología "a.2 Residencial de Ensanche", siempre que dispongan de parcela adecuada para su implantación.
  - . En parcelas de tipología "a.3 Residencial de edificación abierta", siempre que dispongan de parcela adecuada para su implantación.
  - . En parcelas de tipología "a.4 Residencial de edificación aislada".
  - . En parcelas de tipología "b.1 Productivo".
  - . En parcelas de tipología "b.2 Terciario".
  - . En parcelas de equipamiento.
  - . En zonas globales de tipología "C. Equipamiento Comunitario (S.G.)", ordenadas en el suelo no urbanizable.
  - . Aparcamientos vinculados a edificaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

Dicha autorización de aparcamientos en superficie se condiciona a la previa justificación de su conveniencia y necesidad, así como de su idoneidad frente a otro tipo de soluciones (en edificación sobre o bajo rasante...).

- Complementariamente y en los supuestos debidamente justificados en parcelas, edificaciones, garajes, etc. situados en el entorno.

- \* Bicicletas: dentro de la edificación afectada, sobre o bajo rasante, en los patios existentes o previstos en ella y/o en la superficie de la parcela; la implantación de la dotación prevista en el apartado "3.A" se adecuará, en todo caso, a las condiciones establecidas en ese mismo apartado.

d) El planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan podrá acordar el reajuste, al alza o a la baja, de la referida dotación en los supuestos debidamente justificados.

e) No es de aplicación en los supuestos en los que no proceda la ejecución de sótanos u otras plantas susceptibles de acogerlos por razones debidamente justificadas relacionadas con:

- \* El régimen de protección de las edificaciones catalogadas.
- \* Los condicionantes geotécnicos de la parcela.
- \* La forma, dimensión, etc. de la parcela y/o edificación. En concreto, la exención afecta a las parcelas que:
  - Cuenten con una superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>.
  - Tengan un frente de fachada a espacio público inferior a 10 metros.
  - Respondan a otros parámetros formales que justifiquen la inviabilidad y/o desproporción de construir los citados sótanos.
- \* La movilidad y/o el tráfico en el entorno en el que esté emplazada la parcela / edificación.

Este tipo de razones deberán estar sustentadas en planes y proyectos de movilidad, etc. debidamente aprobados (PMUS...) y podrán estar vinculadas a motivos que justifiquen: la inadecuación de ejecutar nuevos accesos a



aparcamientos desde el espacio público; la limitación del tráfico rodado-motorizado; etc.

- \* Otro tipo de razones debidamente justificadas.

En los supuestos anteriores sujetos al estándar urbanístico legal de aparcamiento, este será cumplido mediante la habilitación de aparcamientos para bicicletas y/o los restantes vehículos que se estimen de interés.

#### D.- *Condiciones particulares y excepciones.*

De conformidad con lo previsto en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible u otro plan o programa equivalente que, en su caso, se promueva, el Ayuntamiento podrá limitar el número de plazas de aparcamiento a ordenar para turismos en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sea previsible que su implantación puede ocasionar perjuicios al tráfico en las inmediaciones.
- b) Por objetivos de mejora peatonal.
- c) Por razones de funcionalidad. en edificios de equipamiento destinados a servicios urbanos y administrativos.

#### E.- *Condiciones de accesos mancomunados para vehículos de motor.*

- a) Con el fin de perturbar lo menos posible la vía pública con los accesos a los garajes de los edificios situados en las partes del municipio reflejadas en el plano VII.2 se tenderá a la habilitación de accesos mancomunados, con arreglo a los siguientes criterios:

- \* Situación 1.

- Incide en sótanos a los que pueda accederse por otro colindante, sujeto o no a servidumbre de paso a favor de aquellos, siempre que dicho acceso cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para dar servicio al conjunto de los aparcamientos resultantes.
- En el supuesto de estar formalizada dicha servidumbre y cumplirse los citados requisitos, se hará uso de ella para la habilitación del acceso a los citados sótanos.
- En el supuesto de no estar formalizada dicha servidumbre y cumplirse los citados requisitos, se actuará de conformidad con las siguientes condiciones:
  - . Se estará a lo que resulte del mutuo acuerdo entre las partes afectadas, en el supuesto de su determinación.
  - . En el caso de no alcanzarse dicho acuerdo, el Ayuntamiento podrá imponer la correspondiente servidumbre mediante expropiación, a solicitud del titular de la parcela colindante.  
A ese respecto se considerará que el citado objetivo de perturbar lo menos posible la vía pública afectada es de interés público.
  - . La servidumbre se extenderá, además de al acceso propiamente dicho, al conjunto de los itinerarios interiores necesarios para la conexión del conjunto de los aparcamientos resultantes en las parcelas afectadas.



- . La parcela beneficiaria de la servidumbre quedará sujeta a las servidumbres de acceso y paso a otras parcelas colindantes que puedan resultar oportunas y justificadas.
- . El coste económico o justiprecio de la expropiación serán abonado por el o los titulares de la parcela beneficiaria de la servidumbre.
- Se podrá actuar, asimismo, mediante expropiación, complementada con la formalización o adecuación de la correspondiente servidumbre de acceso y paso, para la mejora, ensanchamiento y/o adecuación del acceso existente a los requerimientos resultantes de las nuevas demandas, en el supuesto de considerarse que ese tipo de solución es más adecuada que otras desde la perspectiva del interés público.
- Se considerará que el o los accesos preexistentes no son viables para el indicado fin en los supuestos de:
  - . No cumplirse las condiciones técnicas y/o de dimensión requeridas por las disposiciones legales vigentes, en atención al número de plazas de aparcamiento, etc. a las que vayan a dar servicio.
  - . El acceso desde ellos a la o las parcelas colindantes no pueda materializarse en un tiempo prudente y de manera razonable.Todos esos extremos deberán ser objeto de la correspondiente y precisa justificación en cada caso.

\* Situación 2.

- Incide en sótanos a los que no pueda accederse por otro colindante por alguna de estas razones:
    - . No existir dicho acceso.
    - . No cumplir, el acceso existente, los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para dar servicio al conjunto de los aparcamientos resultantes y/o justificarse que la conexión no es susceptible de ser materializada en un tiempo prudente y de manera razonable.
  - En este supuesto:
    - . Se autoriza la habilitación de un acceso por la fachada del edificio.
    - . Se establecerá una servidumbre de paso a favor de todas parcelas colindantes, desde el primer sótano.
- b) En los sótanos para aparcamientos de edificios de equipamiento o institucionales, cuyo primer sótano esté destinado a otros usos y de edificios sobre solares en los que, por sus dimensiones reducidas, sea necesario sustituir las rampas por montacoches, el Ayuntamiento estudiará las circunstancias particulares que concurren en cada caso, autorizando, si ello fuera necesario, que los citados edificios sean autónomos en sus accesos de aparcamiento.
- c) Las mencionadas servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad, debiendo acreditarse ese extremo antes de la obtención de la licencia de obras correspondiente.



3.- Dotación específica de local de bicicletas, coches de bebe y otros productos.

- A.- En las nuevas edificaciones residenciales se habilitará el local para la guarda de bicicletas, sillas de bebe y productos de apoyo para las personas de movilidad reducida previsto en las disposiciones legales vigentes<sup>1</sup>.

La parte de ese local o espacio destinada a aparcamiento de bicicletas será computable a los efectos del cumplimiento de la dotación prevista en el apartado 2.

- B.- La habilitación de esa dotación no será necesaria en las edificaciones afectadas por las exenciones de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en las citadas disposiciones legales, en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad o desproporcionalidad.

4.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

- 1.- Las previsiones de este Capítulo han de entenderse complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos, en su caso, en:

- A.- Las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras del régimen de dominio público hidráulico, las áreas inundables (ubicadas en la zona de flujo preferente o fuera de ella) y cualesquiera otras de aplicación.
- B.- Estas Normas Urbanísticas Generales, incluidas las referentes a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- C.- Las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos de este Plan.

- 2.- Las previsiones reguladoras del régimen de uso incluidas en este Capítulo son de aplicación en el conjunto de las subzonas pormenorizadas ordenadas o que se ordenen en el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) de la ciudad con las condiciones o salvedades siguientes:

- A.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado consolidado expresamente por este Plan, el régimen de uso es el determinado por dicho planeamiento.
- Se autoriza, en todo caso, el uso de aparcamiento en los locales comerciales ordenados por dicho planeamiento situados en plantas bajas, en las mismas zonas en las que se permite su cambio de uso a vivienda, sin perjuicio de la afección al viario peatonal y rodado.
- B.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan, el régimen de uso será el determinado por dicho planeamiento, que podrá reajustar el establecido en este.

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.



- C.- El régimen de uso de los restantes ámbitos y subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada es el establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, incluidos los gráficos contenidos en ellas, reajustado o complementado en los términos expuestos en el artículo 90. En ese contexto:
- a) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos principales (residenciales, terciarios productivos...) se autoriza la implantación de los usos complementarios autorizados en la correspondiente planta de la tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.  
La edificabilidad residencial ordenada en cada caso se considerará como máxima.
  - b) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos auxiliares (aparcamientos...) se autoriza la implantación, con carácter general, de ese tipo de usos y excepcionalmente:
    - \* Usos de equipamiento, en las plantas y condiciones establecidas para ellos.
    - \* Usos principales en las condiciones previstas para ellos en las plantas de sótano de la correspondiente tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.
- D.- En las edificaciones consolidadas y/o en ordenación no situadas en los ámbitos o subámbitos mencionados en los apartados A, B y C:
- a) El régimen de uso pormenorizado de las edificaciones existentes destinadas a usos principales (en la modalidad de característicos o permitidos) y consolidadas por este Plan (art. "60.7.A) es el establecido en este Capítulo para la o las correspondientes subzonas pormenorizadas, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".
  - b) Las edificaciones existentes construidas, en su origen, para su destino a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y consolidadas por este Plan (art. "60.7.B") se destinan a ese tipo de usos auxiliares u otros asimilables, incluso en el supuesto de que en el momento de la formulación y entrada de este Plan se destinen a usos principales, que quedan sujetos al régimen de los usos disconformes.  
La autorización, en su caso, con carácter excepcional y en atención a razones debidamente justificadas, del destino de esas edificaciones a usos principales no podrá conllevar, en ningún supuesto, el incremento de la edificabilidad urbanística de la parcela destinada a esos usos, resultante de las previsiones de este Plan.
  - c) Los usos existentes y/o autorizados en las edificaciones consolidadas por este Plan (ya construidas o en construcción) y no acordes con el régimen de uso establecido en este Plan para la subzona pormenorizada en la que se integran se sujetan al régimen de los usos tolerados. Se autoriza su mantenimiento hasta el momento de procederse al cambio de uso integral y/o derribo y sustitución de esas edificaciones, en el que deberán adecuarse al régimen de uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.  
En ese contexto, al tiempo de sujetarse asimismo al citado régimen de los usos tolerados, se autoriza el mantenimiento de las viviendas existentes en las edificaciones consolidadas por este Plan y situadas en parcelas pormenorizadas de tipología "b.2 Terciario" en el supuesto de procederse al rehabilitación integral



y/o cambio de uso integral de la edificación, pero no así en el de procederse a su derribo y sustitución, en el que deberá adecuarse al régimen de uso establecido en este Plan para la citada tipología de parcela. El mantenimiento de dichas viviendas no requerirá la habilitación de un núcleo de acceso independiente a ellas, a las que podrá accederse desde el núcleo de acceso a otros usos autorizados y/o existentes en la edificación.

Se considerará como vivienda existente la que cumpla todas las condiciones siguientes:

- \* Contar con la licencia de construcción y habilitación de la vivienda.
- \* Haber sido destinada de manera real y efectiva y de manera continuada, sin perjuicio de interrupciones puntuales, a ese uso, como mínimo, desde la vigencia del Plan General de 2004.

Dicha circunstancia se acreditará mediante la presentación de las certificaciones de empadronamiento de la persona o personas que durante el citado período de tiempo y sin perjuicio de las citadas interrupciones puntuales hayan residido en ella.

- \* No haber sido destinada al desarrollo de actividades económicas autónomas y/o no complementarias de la vivienda durante el citado período de tiempo.

La implantación de los restantes usos autorizados se adecuará a las condiciones establecidas para ellos en este Plan.

E.- Las edificaciones existentes destinadas, en su origen, a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y no consolidadas por este Plan quedan sujetas al régimen de uso de las edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se autoriza la implantación de, exclusivamente, usos auxiliares, en sustitución de los actualmente existentes.

- 3.- En los supuestos en los que en una misma subzona pormenorizada existan dos o más edificaciones exentas sobre rasante, cada una de estas se considerará como referente autónomo y diferenciado a los efectos de la aplicación del régimen de usos establecido en este Plan.

De igual manera, cada una de las edificaciones exentas existentes, en su caso y sobre rasante, por encima de una determinada estructura edificatoria (sótanos, zócalo edificatorio...) compartida por todas ellas se considerará como referente autónomo y diferenciado de aplicación de dicho régimen de usos.

- 4.- El régimen de usos de la planta entresuelo será:

- a) El establecido para la planta baja de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo que tengan o sean susceptibles de tener conexión directa con el espacio público colindante.
- b) El establecido para la 1ª planta alta de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo no tengan ni puedan tener conexión directa con el espacio público colindante.



- 5.- No se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en la zona de flujo preferente, cualquiera que sea la tipología de subzona pormenorizada en la que se sitúen, salvo aquellas en la que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.
- 6.- Se autoriza la implantación de trasteros auxiliares de otros usos principales en, por un lado, las plantas de edificación y/o partes de ellas en las que, a su vez, se autoriza la implantación de aparcamientos y, por otro, en la planta bajocubierta, en las condiciones siguientes:
- A.- La superficie máxima de cada trastero será de 13,50 m<sup>2</sup>(t).
  - B.- Los trasteros deberán contar con acceso desde los elementos comunes de la edificación en la que se sitúen, con la sola excepción de aquellos a los que, por estar situados en planta baja y/o partes de ella no accesibles desde dichos elementos, se acceda desde el espacio público colindante.
  - C.- La superficie total destinada a trasteros accesibles desde los elementos comunes de la edificación será la que se determine en cada caso, sin que se establezca límite máximo a ese respecto.
  - D.- La superficie máxima destinada en una misma edificación a trasteros auxiliares con acceso desde el espacio público colindante será de 200 m<sup>2</sup>(t).

No se autoriza en planta baja la implantación de trasteros, ya sean auxiliares y/o no vinculados con vivienda, en las partes de la ciudad en las que, a su vez, no se autoriza la implantación de aparcamientos.

- 7.- Las previsiones específicas reguladoras del área central y los corazones de barrio serán de aplicación en el conjunto de los entornos y espacios públicos y privados incluidos en los ámbitos delimitados en el plano "VI.2" del documento "4. Planos".

Así, en los supuestos en los que el perímetro de delimitación de esos ámbitos se corresponda con la medianera de calles o espacios públicos, dichas previsiones serán de aplicación, exclusivamente, en las edificaciones situadas en el interior de dichos ámbitos, y no en los situados fuera de él (al otro lado de la medianera).

A su vez, en los supuestos en los que el perímetro de delimitación de esos ámbitos incluya la totalidad de las calles o espacios públicos de borde, llegando hasta la fachada de las edificaciones colindantes con esas calles o espacios, dichas previsiones también serán de aplicación en estas edificaciones.

## **Sección Segunda.**

### **Otras determinaciones.**

#### **Artículo 87.- Cambio de uso de locales de planta baja.**

- 1.- La implantación de viviendas en la planta baja de las edificaciones residenciales existentes y consolidadas, destinadas a usos no residenciales, se podrán autorizar en los emplazamientos y en las condiciones previstas por la/s correspondiente/s ordenanzas municipales, incluyendo la posibilidad de prever su calificación como vivienda tasada





municipal al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Erreteria e incidir directamente en el mercado de la vivienda, evitando que se llegue a especular con los locales.







## **CAPITULO QUINTO**

### **CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **Artículo 88.- Modalidades de determinación de la ordenación pormenorizada y modificación de la misma.**

- 1.- En atención a la determinación o no de la ordenación pormenorizada en este Plan cabe diferenciar las distintas situaciones o modalidades siguientes:

*A.- Ámbitos de ejecución directa.*

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, sin perjuicio de la posible exigencia de, en su caso, los proyectos a promover en su desarrollo (estudios de detalle; proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización; etc.).

El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y aprobación previa de un Estudio de Detalle siempre que lo estime conveniente para determinar de manera adecuada las condiciones de proyección e implantación de la nueva edificación, incluidas las referentes a: su altura de coronación; su adecuación a los parámetros de las edificaciones colindantes; la eliminación de medianeras y/o la minimización de sus efectos; otros fines debidamente justificados.

*B.- Ámbitos de ordenación pormenorizada incorporada o consolidada.*

En los ámbitos en los que este Plan General incorpora o consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en él.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incorpora dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que es un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento (relacionadas con la edificabilidad, los parámetros de edificación o cualesquiera otras cuestiones), se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención de modificar dicha ordenación.



*C.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida o a promover en desarrollo de este Plan.*

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial o plan parcial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

**2.- Modificación de la ordenación pormenorizada.**

La ordenación pormenorizada establecida en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo podrá ser modificada en los términos y condiciones siguientes:

- A.- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.
- B.- En las actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de la eficiencia energética (para reducir la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes) de las edificaciones existentes, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, así como los que se determinen en su desarrollo en el proyecto técnico de edificación o urbanización, anteproyecto común, Estudio de Detalle o Plan Especial que se promueva con ese fin.
- C.- En las actuaciones que se promuevan en edificaciones existentes para dotar a las viviendas ubicadas en ellas de las condiciones mínimas de habitabilidad (complementadas en su caso con actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de su eficiencia energética) y siempre que conlleven el incremento físico de la edificación actual, la modificación de sus alineaciones actuales y que las nuevas construcciones o instalaciones (o ampliaciones de las existentes) planteadas con esos fines no sean computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad<sup>2</sup>, mediante la formulación de un Estudio de Detalle, salvo en los supuestos en los que, en atención a la relevancia de sus afecciones, se justifique la formulación de un Plan Especial con ese fin.

Tanto el Estudio de Detalle como el Plan Especial justificarán y determinarán en cada caso el conjunto de las correspondientes propuestas, incluidas las relacionadas con: la delimitación del ámbito afectado (que podrá responder a las condiciones propias de las actuaciones aisladas o de conjunto); sus afecciones en unos concretos terrenos y no en otros; la necesidad de ocupar terrenos de dominio público; la adecuación de las propuestas a los objetivos de dotar a la edificación de las debidas condiciones de eficiencia energética y de habitabilidad; la solución arquitectónica; el carácter no computable de la edificabilidad, el resultado urbano y la inexistencia de impactos negativos en el entorno, incluidos en edificaciones cercanas; cualesquiera otras cuestiones de interés.

<sup>1</sup> Ley 2/2006 (art. 104...); RDL 7/2015 (apartados 4 y 5 del art. 24); Ley 3/2015, de Vivienda (art. 49); etc.

<sup>2</sup> A los efectos del cómputo de la citada edificabilidad se han de tener en cuenta, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 59 de este documento.



El Ayuntamiento podrá acordar, en todo caso, la desestimación de la tramitación de dichos Estudio de Detalle y Plan Especial por considerar que las propuestas planteadas no son adecuadas, generan impactos excesivos y/o injustificados, no han sido debidamente justificadas o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas.

- D.- Las actuaciones anteriores se complementarán con la declaración del ámbito afectado como área de rehabilitación o regeneración urbana<sup>1</sup> en los supuestos en los que, por cualquier razón, se estime necesario o conveniente. A ese respecto se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia<sup>2</sup>.
- E.- Las previsiones reguladoras de la servidumbre de uso público en terrenos o edificaciones de propiedad privada, las previsiones y/o limitaciones de implantación de viviendas en la planta baja de edificaciones residenciales y otras asimilables reguladas en este documento. incluidas las referentes, en su caso, a su delimitación, tienen el rango propio de las determinaciones de ordenación pormenorizada y podrán ser modificadas por instrumentos urbanísticos adecuados para ello.

#### **Artículo 89.- Formulación de estudios de detalle.**

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial consolidado por él o a promover en su desarrollo, de la ordenación pormenorizada, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos y con los fines que se mencionan:
  - A.- Determinación y/o reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como de sus alineaciones y rasantes.
  - B.- Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

<sup>1</sup> A los efectos de la declaración de las citadas áreas se tendrán en cuenta los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes: Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

<sup>2</sup> Ley 3/2015, de Vivienda, etc.



- C.- Modificación y/o complementación de la delimitación precisa de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que eso implique la reducción de la superficie de las dotaciones públicas.
- 3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

**Artículo 90.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.**

- 1.- El contenido y el alcance, así como el carácter normativo, de los parámetros edificatorios contenidos en los gráficos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan y referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos afectados responde a los siguientes criterios:
  - A.- Las rasantes y las cotas de implantación de las edificaciones proyectadas y de sus plantas podrán ser justificadamente reajustadas por los proyectos de edificación a promover para su adecuación a los condicionantes orográficos, de urbanización, edificatorios, etc. del entorno afectado en cada caso (incluidos los derivados de las edificaciones existentes).
  - B.- Las secciones de las edificaciones proyectadas son normativas en lo referente al perfil o número de plantas previsto, al retranqueo, en su caso, de las correspondientes plantas y a su régimen de uso. No así en lo referente a la altura total de la edificación o parcial de sus distintas plantas reflejada o derivada de esa sección, que será la que resulte de las previsiones generales reguladoras de la altura establecida en este Plan para cada una de esas plantas. Las determinaciones precisas y definitivas a ese respecto serán las que se establezcan en cada caso en el proyecto de edificación.  
El perfil o número de plantas previsto en cada caso será de ejecución preceptiva, salvo en el supuesto de las parcelas destinadas a equipamientos, en las que su ejecución se adecuará al programa de desarrollo y ejecución que se determine en cada caso.

El reajuste de los parámetros anteriores podrá conllevar, asimismo, el de la edificabilidad urbanística establecida en cada caso, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se determinen.
- 2.- La determinación y/o identificación de los tipos de plantas de edificación (baja, primera, segunda, tercera...) previstas y/o resultantes en las edificaciones ordenadas en los subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se adecuará a lo establecido en los gráficos de esos subámbitos incluidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.



En ese contexto se concluirá que una edificación cuenta con dos plantas bajas (con sus correspondientes plantas altas) siempre que, por disponer de fachadas con frente a calles situadas en distintas rasantes, así se deduzca de los referidos gráficos. En esos casos, el régimen de uso de la edificación se adecuará a dichas particularidades, incluso en lo referente al posible destino de una o unas mismas plantas a regímenes de usos (característicos...) distintos, en atención a que den frente a una u otra fachada.

- 3.- Las previsiones de emplazamiento de distintos usos en una misma planta de edificación reflejadas en los citados gráficos de las Normas Urbanísticas Particulares podrán ser reajustadas en el contexto del correspondiente proyecto de edificación en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estimen convenientes. Se mantendrán, en todo caso, las previsiones reguladoras de la edificabilidad total destinada a cada uno de esos usos, que se considerará como máxima, sin perjuicio de las salvedades siguientes, referidas a la o las plantas de edificación en las que se ubiquen los portales:
  - A.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad destinada a los distintos usos previstos en dichas plantas podrán ser reajustadas, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación, en los términos y con el alcance que se estimen convenientes, por razones relacionadas con: el cumplimiento de exigencias establecidas en disposiciones legales vigentes (Código Técnico...); el número de portales a implantar y la determinación de su superficie; la implantación de locales o espacios destinados a usos no computables como edificabilidad urbanística que deban ubicarse en las citadas plantas de edificación; cualesquiera otras razones debidamente justificadas.  
En todo caso, dichos reajustes no podrán conllevar un incremento de la edificabilidad residencial prevista en la edificación.
  - B.- Siempre que la o las referidas plantas de edificaciones predominantemente residenciales se destinen a usos terciarios, estos podrán ser sustituidos en mayor o menor cuantía por otros destinados a usos auxiliares (trasteros, aparcamientos...), salvo en los supuestos en los que no se autorice su implantación por razones relacionadas con su ubicación en al área central o en corazones de barrio y/o cualesquiera otras.
  - C.- Las obligaciones dotacionales de la parcela y/o edificación afectada, relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de las redes de sistemas generales y locales, seguirán siendo las establecidas en este Plan y a las edificabilidades previstas en él, sin que resulten afectadas por los anteriores reajustes.
- 4.- Las soluciones de configuración, trazado y rasantes de las redes de comunicación (viaria, ferroviaria, senderos peatonales y ciclistas...) y de las infraestructuras de servicios urbanos generales y locales determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.





## **TÍTULO CUARTO**

### **LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 91.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.**

- 1.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística constituyen un conjunto de parámetros de regulación y/o tratamiento de distintos elementos y realidades presentes en el término municipal de Errenteria (relacionados con el medio natural, el medio ambiente, el paisaje, las infraestructuras, los cauces fluviales, etc.), de origen diverso (legislación general; planes territoriales; propuestas de administraciones sectoriales en el ejercicio de sus funciones; etc.) que, en atención a su rango normativo y/o sus objetivos, complementan la ordenación urbanística y han de ser objeto de expresa y obligatoria consideración tanto en la determinación de dicha ordenación urbanística como en su ejecución.
- 2.- Se diferencian las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:
  - A.- CS.1. Condicionantes superpuestos relacionados con la infraestructura verde:
    - \* CS.1.1 Espacios y elementos naturales de especial protección.
      - CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.
      - CS.1.1.2 Áreas de Interés Faunístico.
      - CS.1.1.3 Áreas de Interés Florístico.
    - \* CS.1.2 Corredores ecológicos.
    - \* CS.1.3 Lugares de interés geológico.
    - \* CS.1.4 Áreas de interés paisajístico.
    - \* CS.1.5 Monte de Utilidad Pública (MUP).
    - \* CS.1.6 Humedales.
    - \* CS.1.7 Infraestructura verde local.
  - B.- CS.2. Condicionantes superpuestos relacionados con los riesgos naturales, de protección civil y el cambio climático:
    - \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
    - \* CS.2.2 Áreas inundables.
    - \* CS.2.3 Riesgo de Incendio Forestal.
    - \* CS.2.4. Riesgo de transporte de mercancías.
  - C.- CS.3. Condicionantes superpuestos vinculados a disposiciones legales vigentes:
    - \* CS.3.1 Carreteras supramunicipales.
    - \* CS.3.2 Red ferroviaria.
    - \* CS.3.3 Caudales fluviales.
    - \* CS.3.4 Suministro de agua y saneamiento.
    - \* CS.3.5 Servidumbres aeronáuticas.
    - \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.
    - \* CS.3.7. Áreas acústicas.
    - \* CS.3.8. Dominio público marítimo-terrestre.



- 3.- La delimitación de los terrenos, áreas y elementos afectados por esos condicionantes es la reflejada en los planos de este Plan.

**Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.1 Espacios y elementos naturales de especial protección".**

1.- Modalidades.

Se diferencian las siguientes modalidades de condicionantes:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.
- \* CS.1.1.2 Áreas de Interés Faunístico.
- \* CS.1.1.3 Áreas de Interés Florístico.

2.- Régimen de regulación.

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante, en sus distintas modalidades, es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de los espacios, elementos naturales y fauna y flora objeto de protección.

Para la protección de los ejemplares arbóreos (sistema radicular) se delimitará 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.

**Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.2 Corredor Ecológico".**

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

- A.- Preservar la conectividad ecológica ligada a los citados corredores ecológicos. 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.
- B.- En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.
- C.- Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.
- D.- Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.



Las infraestructuras viarias, etc., tanto existentes, como previstas, han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

**Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.3 Áreas de Interés Geológico".**

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, 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.

**Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.4 Áreas de interés paisajístico".**

- 1.- 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 eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.
- 2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de las citadas áreas, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en ellas y/o en sus inmediaciones deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a dichas actuaciones y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto el planeamiento de desarrollo de este Plan como los proyectos de obras de urbanización y edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas actuaciones deberán determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los aquellos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.



**Artículo 96.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.5 Montes de Utilidad Pública (MUP)".**

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 [Ley 43/2003 de Montes, Ley 10/2006 (de modificación de la anterior); Norma Foral 7/2006 de Montes de Gipuzkoa].

**Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.6 Humedales".**

El régimen de edificación y uso del ámbito afectado por este condicionante es el establecido en el PTS de zonas húmedas de la CAPV.

**Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1.7. Infraestructura Verde Local".**

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.

**Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión".**

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 eliminar y/o evitar los riesgos de erosión existentes en ellas.

Con ese fin, se incentivarán las medidas necesarias para, por un lado, realizar las actuaciones planteadas con técnicas adecuadas para evitar esos riesgos, y, por otro, mantener y/o implantar especies vegetales de crecimiento lento adecuadas para proteger el suelo con su condición de recurso no renovable.

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.

**Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2.2 Áreas Inundables".**

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, reajustado, entre otros, en los siguientes extremos:



- 1.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.).
- 2.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático.

Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.

- 3.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.
- 4.- Las previsiones referentes a los riesgos de inundabilidad reflejadas en los planos de este Plan se considerarán directamente reajustadas en los términos y con el alcance que resulten de los mapas de inundabilidad que se elaboren de conformidad con las disposiciones mencionadas en el apartado 1.

**Artículo 101.- Régimen general de regulación de los condicionantes "CS.2.3 Riesgo de Incendio Forestal" y "CS.2.4. Riesgo de transporte de mercancías".**

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales reguladoras de las citadas cuestiones.

**Artículo 102.- Régimen general de regulación de los condicionantes "CS.3.1 a CS.3.5", ambos incluidos.**

- 1.- Condicionante "CS.3.1 Carreteras supramunicipales".

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).

**2.- Condicionante "CS.3.2 Red ferroviaria".**

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 septiembre, 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.

**3.- Condicionante "CS.3.3 Cauces fluviales".**

- A.- 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.
- B.- 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.
- C.- 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, Tajo, 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.

- D.- En los desarrollos urbanísticos previstos, en particular en los de entidad considerable, se promoverá, en lo posible, el empleo de sistemas de drenaje sostenible, que minimicen eventuales aumentos de escorrentía.
- E.- Los proyectos de obras de urbanización a promover en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan incluirán una evaluación técnica y económica del o de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDE) adecuados en cada caso para minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo referente a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales. Dicha evaluación incluirá las medidas orientadas a reducir, por un lado, el volumen de las escorrentías mediante la limitación de las superficies impermeables y, por otro, los caudales punta de las escorrentías mediante la utilización de elementos de retención<sup>1</sup>.

4.- Condicionante "CS.3.4 Suministro de agua y saneamiento".

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.

5.- Condicionante "CS.3.5 Servidumbres aeronáuticas".

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.

**Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados".**

Este condicionante está asociado a suelos que, en atención a sus características pasadas y/o presentes, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia reúnen las condiciones para su consideración como suelos potencialmente contaminantes, y, en consonancia con ello, están integrados en el inventario de ese tipo de suelos de IHOBE.

<sup>1</sup> Todo ello, de conformidad con lo indicado en el informe emitido, en relación con este Plan, por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en marzo de 2021.



Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la citada legislación.

En consonancia con lo establecido en dicha legislación, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

**Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3.7 Áreas Acústicas".**

- 1.- El régimen de regulación de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General, incluidos los correspondientes objetivos acústicos, es el establecido para cada una de ellas en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido.
- 2.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas. Se consolidan las zonas y los planes de esa naturaleza promovidos y aprobados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, en su caso, deban ser objeto de complementación en los extremos que se estimen adecuados.
- 3.- Las previsiones referentes a las áreas acústicas, a los objetivos acústicos y a su cumplimiento o no reflejadas en los planos y gráficos de este Plan se actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Dicha actualización podrá realizarse bien de manera global y unitaria en el conjunto del término municipal, bien de manera parcial en las distintas partes del mismo que se estimen adecuadas, incluidos los ámbitos o subámbitos objeto de planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan y/o para la modificación de sus propuestas.

**Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3.8 Dominio público marítimo-terrestre".**

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 pormenorizada 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.

**Artículo 106.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.**

- 1.- Los condicionantes superpuestos identificados y delimitados en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes y de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para ellos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes y sus condiciones de regulación serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.



Además, los reajustes que a ese respecto pudieran derivarse de la modificación de esas disposiciones o instrumentos, así como de la promulgación de otros nuevos con incidencia en dichos condicionantes se considerarán directamente incorporados a este Plan General sin necesidad de que debe procederse a su expresa modificación para ello, salvo en los supuestos en los que las propias disposiciones o instrumentos establezcan otro tipo de medidas de intervención a ese respecto y/o las afecciones derivadas de ellos tengan singular o sustancial relevancia.

El régimen jurídico-urbanístico y el ámbito de afección de esos condicionantes superpuestos podrá ser reajustado mediante los planes especiales mencionados en el apartado 2 en los términos y con el alcance con que eso sea acorde con lo establecido en las citadas disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes.

- 2.- Las previsiones reguladoras de los restantes condicionantes superpuestos (incluidos los que, habiendo sido identificados y/o delimitados en el planeamiento territorial, el planeamiento urbanístico puede o debe reajustar, complementar, desarrollar y/o adecuar a su escala de intervención) tienen el rango normativo equivalente al de las determinaciones de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural, salvo en los supuestos en los que se justifique que tienen otro rango normativo.



## **TITULO QUINTO** **DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.**

### **Artículo 107.- Categorización de los suelos urbanos.**

- 1.- Los suelos urbanos se categorizan como:
  - A.- Suelo urbano consolidado.
  - B.- Suelo urbano no consolidado:
    - a) Por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.
    - b) Por incremento de edificabilidad, planteada en los términos y condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes<sup>1</sup>.
- 2.- Dicha categorización es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en este Plan. Se exceptúan los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada, en los que será dicho planeamiento el que categorice los terrenos afectados.
- 3.- Con carácter general y aun cuando no se determine de manera expresa:
  - A.- Se categorizan como suelo urbano no consolidado las parcelas clasificadas como suelo urbano incluidas en ámbitos de actuación integrada o de dotación expresamente delimitadas por ser objeto de actuaciones que justifican su categorización de esa manera, de conformidad con lo establecido a ese respecto en las disposiciones urbanísticas vigentes<sup>2</sup>.

Se categorizan de esa misma manera parcelas distintas de las anteriores que, en su caso, sean objeto de actuaciones que lo justifican, de conformidad con lo indicado en las citadas disposiciones urbanísticas vigentes.
  - B.- Las parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano que cuenten con urbanización consolidada y que no sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad, en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, se categorizan como suelo urbano consolidado.

### **Artículo 108.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.**

- 1.- La ejecución de la ordenación urbanística se adecuará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, a las siguientes modalidades de actuación:

<sup>1</sup> Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo; Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.

<sup>2</sup> Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo; Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.



**A.- Actuación aislada (o edificatoria).**

Modalidad de ejecución directa e independiente de edificaciones en suelo urbano consolidado, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que estas ya se han cumplido.

Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes<sup>1</sup>.

**B.- Actuación de dotación.**

Modalidad de ejecución directa e independiente de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes<sup>2</sup>.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

A los anteriores han de añadirse las parcelas o ámbitos que, en el proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan o del citado planeamiento pormenorizado y por ser objeto de actuaciones que lo justifiquen, deban considerarse sujetos a esta modalidad de actuación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

**C.- Actuación integrada.**

Modalidad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada y suelo urbanizable sectorizado, asociada al cumplimiento de, entre otros, el conjunto de los condicionantes siguientes:

- a) La ejecución de la nueva urbanización prevista y/o la reforma o renovación de la preexistente.
- b) La formulación y aprobación del planeamiento pormenorizado y su correspondiente programación.
- c) La ejecución global y unitaria de la ordenación urbanística de cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.

Los ámbitos objeto de esta modalidad de actuación se delimitan bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

<sup>1</sup> Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en: los artículos 136 y 195 de la Ley 2/2006, etc.

<sup>2</sup> Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo; Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.



**D.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.**

Modalidad de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas previstas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan (integradas en las redes de sistemas generales y locales ordenadas en él), en cualquier clase de suelo, no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.

En el supuesto de afectar a suelos privados, estos han de obtenerse mediante expropiación.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, bien en los proyectos de obras de urbanización (en el supuesto de afectar a suelos clasificados como suelo no urbanizable).

- 2.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>, se actuará mediante expropiación u ocupación directa de los terrenos a los efectos de la ejecución de dotaciones públicas integradas en las redes de sistemas generales y locales del municipio incluidas o adscritas a desarrollos urbanísticos previstos en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo (sujetos a actuaciones de dotación o integradas), en los supuestos y términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, en dicho planeamiento de desarrollo y/o siempre que se estime justificado.

**Artículo 109.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.**

**1.- Criterios generales.**

- A.- La ejecución de la ordenación urbanística y la determinación de los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados y/o vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- B.- El levantamiento de las cargas urbanísticas correspondientes a los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y en el planeamiento a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos generales y locales, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en el citado planeamiento de desarrollo.
- C.- La distribución de la edificabilidad prevista se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

<sup>1</sup> Artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006.



- D.- La ejecución y el abono de las obras de urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en los planes consolidados por él o a promover en su desarrollo.
- E.- En los supuestos en los que este Plan consolida el régimen urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor y los proyectos promovidos para la ejecución de dicho régimen (Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización...), los citados derechos y cargas se considerarán cumplidos en los términos y con el alcance resultantes de la ejecución de dicho régimen urbanístico consolidado.
- Además, los proyectos urbanísticos que se promuevan para la ejecución de documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se adecuarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en los términos y con el alcance con los que dicha consolidación lo justifique.
- F.- La determinación de la edificabilidad urbanística computable o no computable a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones urbanísticas<sup>1</sup>.
- G.- La ejecución de la edificabilidad urbanística prevista en este Plan se adecuará a los siguientes criterios:
- a) La prevista en las parcelas pormenorizadas ordenadas en las zonas globales residenciales delimitadas será ejecutada de manera conjunta y unitaria en su integridad, sin que se autorice su ejecución por fases.
  - b) La prevista en las parcelas ordenadas en las zonas globales destinadas a actividades económicas delimitadas podrá ser ejecutada bien de manera conjunta y unitaria, bien por fases, en atención a las razones que se justifiquen en cada caso.

2.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones aisladas.

A.- Proyectos urbanísticos a promover.

- a) Proyecto de Reparcelación.
  - \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>2</sup>, resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
  - \* El ámbito del Proyecto se corresponderá, en cada caso, con el del ámbito de la actuación aislada.
  - \* El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de actuación aislada.
  - \* Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas

<sup>1</sup> Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.

<sup>2</sup> Artículos 136, etc. de la Ley 2/2006, 40 del Decreto 105/2008, etc.



urbanísticas, conformada por el o los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad.

- \* Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
- \* El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación aislada, resulten afectados por la actuación edificatoria planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

B.- Cumplimiento de cargas urbanísticas.

En los supuestos en los que las actuaciones aisladas deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y/o la ejecución de obras de urbanización (necesarias para que la parcela adquiriera la condición de solar o para la reurbanización de las dotaciones públicas existentes), dichas cargas serán cumplidas:

- a) En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
- b) Previa y/o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la licencia municipal, en los términos establecidos en ese contexto.

3.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones de dotación.

A.- La configuración de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación.

El ámbito de dotación está conformado en cada caso por:

- a) Los terrenos de propiedad privada y privativos o patrimoniales de titularidad pública del subámbito y/o desarrollo urbanístico afectado en cada caso, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.  
Se incluyen entre ellos los terrenos de dominio público que, como consecuencia de la ordenación urbanística planteada, adquieren la condición de patrimoniales o privativos. A su vez, se excluyen los terrenos del subámbito destinados a dominio público tanto con anterioridad a la aprobación de este Plan General como en el contexto de la ordenación urbanística planteada en él, salvo que hubiesen sido obtenidos de manera onerosa. Dichos terrenos se incluyen en el subámbito y se adscriben al correspondiente ámbito de dotación a los efectos de, exclusivamente, su reurbanización.
- b) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales incluidos o adscritos a él.



- c) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres locales situados fuera subámbito y vinculados al desarrollo urbanístico previsto en él, de conformidad con lo establecido en el apartado 6.

**B.- Proyectos urbanísticos a promover.**

**a) Proyecto de Reparcelación.**

- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
- \* Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluidos los referentes a los proyectos a promover en las unidades de ejecución. A ese respecto y sin perjuicio de lo que pudiera determinarse en las disposiciones legales que, en su caso, se promuevan, dicho Proyecto se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:
  - El ámbito del Proyecto estará conformado por el conjunto de los terrenos incluidos en cada caso en el ámbito de dotación y, más en concreto, en el correspondiente subámbito urbanístico, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes.

Por su parte, los terrenos adscritos, en su caso, al ámbito de dotación a los efectos del cumplimiento total o parcial de los estándares urbanísticos generales y locales mediante el abono de su valor económico se considerarán vinculados a ese ámbito a los solos efectos de la determinación de dicho valor, pero no así de la formulación del Proyecto y de la configuración de la agrupación de interés urbanístico con los porcentajes mínimos necesarios para ello, de la distribución de la edificabilidad, etc..

- El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de dotación.
- Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas. Estará conformada por los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito afectado.
- La equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas se adecuará a los criterios que, de forma unánime, determinen los propietarios afectados. Y en su defecto, entre otros, a los siguientes:
  - . Los derechos urbanísticos y las cargas de urbanización resultantes en el conjunto del ámbito de dotación serán distribuidos entre los propietarios afectados en proporción a la cuota de propiedad de cada uno de ellos.





Como tales cargas de urbanización serán consideradas tanto las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse como la totalidad de las restantes que requiera la ejecución de la ordenación planteada (derribos, indemnizaciones, realojos...).

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
- \* El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación de dotación, resulten afectados por la propuesta planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

C.- Determinación y cumplimiento de las obligaciones correspondientes a las dotaciones locales (S.L.), incluidos los estándares urbanísticos de esa naturaleza (S.L.).

a) El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en:

- \* Los apartados 6, 7 y 8 de este artículo en lo referente a la dotación local de suelo urbano y a la vegetación.
- \* El artículo 86 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.

A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante no computable para el cumplimiento de los estándares urbanísticos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes.

b) Dicha carga será cumplida mediante el abono de su valor económico, salvo en las partes y/o porcentajes de los terrenos y elementos que, estando destinados a esos fines dotacionales, estén incluidos en el ámbito de dotación.

c) El valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

D.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

a) La totalidad de las cargas correspondientes, en cada caso, a la actuación de dotación serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella, de conformidad con los criterios establecidos y con las salvedades expresamente planteadas a ese respecto, en su caso, en el planeamiento vigente.

b) Las obras de urbanización previstas, en cada caso, en el ámbito de dotación serán ejecutadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.

c) En los supuestos en los que las actuaciones de dotación deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será realizada:



- \* En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
- \* Previa y/o simultáneamente a la concesión de licencias para: el derribo y sustitución de la edificación actual; la ejecución de obras de reforma y rehabilitación integral en la edificación actual; la modificación del uso desarrollado y/o la implantación de nuevos usos; otras actuaciones de menor envergadura que las anteriores, siempre que los terrenos de cesión no estén ocupados por la o las edificaciones principales.

4.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones integradas.

A.- La configuración de los ámbitos de actuación integrada.

El ámbito de actuación integrada está conformado en cada caso por:

- a) Los terrenos del ámbito o subámbito urbanístico afectado en cada caso, computables al respecto.
- b) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de este documento, se incluyen en él.
- c) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a dotaciones locales situados fuera del ámbito o subámbito urbanístico que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el apartado 6, se incluyen o adscriben a él.

B.- Proyecto urbanísticos a promover.

En cada ámbito de actuación integrada se promoverán los proyectos urbanísticos previstos en la legislación vigente (Proyecto de Reparcelación y/o expropiación de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización; etc.).

C.- Cumplimiento del estándar urbanístico de vivienda protegida.

Dicho estándar se cumple de manera independiente en cada ámbito sujeto a él.

D.- Cumplimiento del estándar urbanístico de espacios libres generales (S.G.).

- a) En los supuestos en los que la ordenación urbanística planteada conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística residencial, dicho incremento estará sujeto al cumplimiento de la citada carga dotacional mediante el abono de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en el art. 46 de este documento.
- b) Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.



E.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (S.L.).

- a) El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en el artículo 86 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.

A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a aparcamiento y a equipamiento privado.

- b) La carga será cumplida mediante la ordenación urbanística de las citadas dotaciones locales, salvo en los extremos y/o porcentajes en los que su ordenación no resulte posible y eso sea acorde con las disposiciones urbanísticas vigentes. En este caso, la carga será cumplida mediante el abono de su valor económico.
- c) Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

F.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

- a) La ejecución de las obras de urbanización previstas en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- b) El abono de las cargas de urbanización resultantes en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- c) La cesión a la Administración de los terrenos destinados a dotaciones públicas se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).

5.- Actuaciones expropiatorias.

A.- El Ayuntamiento actuará mediante expropiación en los siguientes supuestos:

La obtención de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable destinados a:

- a) Las dotaciones públicas ordenadas en este Plan.  
Se incluyen entre ellas los sistemas generales públicos (parque rural; etc.) de competencia municipal.



- b) Las dotaciones públicas ordenadas en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, en los supuestos en los que se determine actuar mediante expropiación.
- c) Los objetivos dotacionales que, conforme a lo establecido en este Plan, se determinen en los proyectos de obras de urbanización a promover en su desarrollo (ampliación y mejora de la red de carreteras, caminos y sendas rurales, etc.).

**B.- Otras intervenciones mediante expropiación.**

- a) Se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y bienes afectados por ellas, la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para dotar de accesibilidad a las edificaciones o partes de ellas mencionadas en el apartado 1 y en las que residan o desarrollen su actividad personas mayores de 70 años o personas con discapacidad. Se considerarán personas con discapacidad aquellas personas con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente.
- b) Se procederá a la urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación, salvo razones debidamente acreditadas que justifiquen su adecuación a otro tipo de medidas.
- c) La expropiación será promovida a iniciativa bien de la Comunidad de Propietarios afectada, legalmente constituida como tal, bien de cualquiera o cualesquiera personas que justifiquen el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para ostentar la condición de beneficiario de la expropiación.
- d) La solicitud de expropiación incluirá:

\* La justificación precisa referente a la necesidad de recurrir a la expropiación, así como la acreditación:

- Bien de la imposibilidad de efectuar obras de accesibilidad sin recurrir a la expropiación.
- Bien de la desproporcionalidad técnica y/o económica de las obras y actuaciones posibles sin la expropiación.

Tendrá la consideración de coste desproporcionado aquel que duplique el costo de la otra obra posible para conseguir la mejora de accesibilidad. Serán tenidos en cuenta en ese cálculo los costos de ocupación de la superficie de local necesaria y los de la indemnización por cese o afección a la actividad implantada.

\* El compromiso del beneficiario de la expropiación de cumplir con las obligaciones que le corresponden, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el abono del coste económico o justiprecio de la expropiación.



- e) A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, la solicitud de iniciación del expediente de expropiación se acompañará de un proyecto de expropiación que incluirá:
- \* La justificación precisa de las cuestiones expuestas en el apartado anterior, incluidas:
    - La justificación detallada de los motivos y la finalidad de la expropiación fundamentando las razones por las que la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, así como la proporcionalidad entre el sacrificio del derecho del expropiado y el grado de mejora de la accesibilidad frente a otras soluciones.
    - La identificación del o de los beneficiarios.
    - El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados.
  - \* Copia de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios vinculada a la expropiación, así como la oposición a los mismos detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.
  - \* La relación de las personas con discapacidad.
  - \* La relación de los bienes o derechos que necesariamente serán afectados para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, complementada con:
    - La identificación registral de esos bienes y derechos y de sus titulares.
    - La indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad o función a que se destinan dichos bienes.
  - \* El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, y ofrecido a quienes ostenten su titularidad, incluidas las pérdidas de valor derivadas de ella.
  - \* El valor de las indemnizaciones derivadas de la acción expropiatoria (obras complementarias, reubicaciones, etc.), de conformidad con la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.
- f) A los efectos de garantizar el abono de los costes y el buen fin de la expropiación y la mejora de la accesibilidad, el Ayuntamiento exigirá al beneficiario el depósito del aval o fianza que, con ese fin, estime adecuado.
- Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía pueda ser superior o inferior, el importe de dicho aval se fija en el 20% del coste del valor económico establecido para los bienes afectados en el proyecto de expropiación mencionado en el apartado E, reajustado en los términos que se estimen justificados.
- Dicho aval será depositado con anterioridad o simultáneamente a la incoación del expediente de expropiación.
- g) La tramitación de la expropiación se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.



- h) Los gastos ocasionados tanto a la Administración como al titular de los bienes y derechos objeto de expropiación serán por cuenta del propio beneficiario en el supuesto de que su promotor desista tras su inicio y con anterioridad a su finalización

6.- La ejecución y financiación de las dotaciones vinculadas al cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales<sup>1</sup>.

La ejecución y financiación de esas dotaciones se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones urbanísticas vigentes, en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc. En ese contexto:

A.- Con carácter general:

- a) Los terrenos y/o superficie de techo destinados a las dotaciones públicas ordenadas en los ámbitos y subámbitos en los que, asimismo, se prevén desarrollos urbanísticos (residenciales, de actividades económicas...) serán cedidos al Ayuntamiento en el marco de su ejecución, debidamente urbanizados y/o ejecutados en los términos requeridos.
- b) Los terrenos y/o superficie de techo de titularidad privada aptos para el cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos y/u obligaciones de esa naturaleza serán ejecutados y mantenidos (en cuanto a su régimen urbanístico, sus condicionantes materiales, su titularidad, etc.) en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento urbanístico y en los proyectos a promover en su desarrollo.

B.- Más en concreto, el cumplimiento de las citadas obligaciones dotacionales se adecuará a los siguientes criterios:

- a) El contenido material y/o cuantía de esas obligaciones es el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>2</sup>, determinado en la cuantía y/o condiciones establecidas en este Plan (Memoria...) y en el planeamiento promovido o a promover en su desarrollo.
- b) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano en las actuaciones de dotación e integradas se adecuará a las previsiones establecidas en cada caso por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y los proyectos o documentos a promover en su desarrollo.
- c) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a los espacios libres locales se adecuará a los siguientes criterios:

<sup>1</sup> Se corresponden con los espacios libres locales y las otras dotaciones públicas locales regulados en el artículo 6 del Decreto 123/2012 (apartados 1.a, 1.b y 2).

<sup>2</sup> Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, etc.



- \* Los espacios libres ordenados en los ámbitos y subámbitos delimitados objeto de los nuevos desarrollos planteados serán cedidos al Ayuntamiento en el contexto de su ejecución.
  - \* Mediante el abono de su valor económico en los supuestos en los que dichas dotaciones no se ordenen o se ordenen parcialmente, calculado de conformidad con el marco legal de aplicación.
- b) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a las otras dotaciones públicas locales se adecuará a los siguientes criterios:
- \* Mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos y/o superficie de techo destinados a ese fin en los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que se proceda a su ordenación material.
  - \* Mediante el abono de su valor económico en los supuestos en los que dichas dotaciones no se ordenen o se ordenen parcialmente, calculado de conformidad con el marco legal de aplicación.
- 7.- El estándar de vegetación se cumplirá mediante la implantación del arbolado correspondiente:
- A.- Preferentemente en el propio ámbito o subámbito afectado en cada caso.
  - B.- Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad y/o inadecuación de la solución anterior, en los espacios más cercanos posibles al ámbito o subámbito afectado y, en todo caso, en la parte del medio urbano que determine el área municipal competente en materia de parques.
- 8.- El estándar de aparcamiento se cumplirá en los términos establecidos en este Plan.
- 9.- Las obligaciones urbanísticas (relacionadas con las dotaciones urbanísticas generales y locales) correspondientes a cualquier parcela o desarrollo urbanístico serán las vinculadas a su calificación pormenorizada y/o uso característico y a la totalidad (100%) de la edificabilidad prevista en ella y afectada por dichas obligaciones, incluso en los supuestos en los que se prevea la implantación de un uso permitido distinto del característico y/o la ejecución de una edificabilidad inferior a la total ordenada. Se exceptúan las actuaciones en edificios incluidos en el Catálogo de este Plan en las que se cumplan las condiciones siguientes:
- A.- Mantenimiento del uso predominante preexistente, distinto del considerado en este Plan como característico de la parcela afectada.
  - B.- Adecuación del uso o usos preexistentes al régimen de uso establecido en este Plan para la parcela afectada.
  - C.- Adecuación de las obras e intervenciones planteadas a las autorizadas en este Plan para los respectivos niveles de protección.
- En esos supuestos no serán de aplicación las citadas obligaciones urbanísticas, incluso en el supuesto de afectar a subámbitos delimitados en este Plan.



- 10.- La autorización por el Ayuntamiento de las actuaciones promovidas, de conformidad con lo indicado en el artículo 49 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, para la conservación y rehabilitación de edificaciones residenciales existentes conllevarán la declaración de su utilidad e interés público a los afectos establecidos en ese mismo artículo.

#### **Artículo 110.- Plazos de ejecución.**

- 1.- Los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se ejecutarán en los siguientes plazos máximos:

**A.- Ejecución de actuaciones de dotación:**

- a) Desarrollos previstos en subámbitos en los que no existe edificación alguna:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas fuera de ordenación:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
    - La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
    - La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.
- c) Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas disconformes con el planeamiento:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: diez (10) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
    - La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
    - La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.





- d) Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones sujetas a un régimen jurídico-urbanístico distinto de los anteriores:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: quince (15) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

**B.- Actuaciones integradas:**

- a) El planeamiento pormenorizado deberá incorporar las determinaciones propias de los PAUs que no se contengan en el mismo estableciéndose para ello un plazo de 4 años, salvo que en las Normas Urbanísticas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se determinen otros plazos, que serán de aplicación preferente.
- b) Ejecución de la ordenación, incluida la elaboración y aprobación de los proyectos urbanísticos necesarios (proyectos de reparcelación y urbanización, etc.): de acuerdo con los criterios de programación establecidos.

C.- En los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el documento "3.3 Programa de Actuación" se determinan unos plazos específicos inferiores o distintos a los anteriores, serán de aplicación dichos plazos específicos.

2.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se ha de proceder a la formulación de planeamiento de desarrollo de este Plan para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a los criterios que a ese respecto se establezcan en dicho planeamiento de desarrollo.

**Artículo 111.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

- 1.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en el marco del Plan General de 2004 y consolidados por este Plan son los establecidos en los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados en cada caso y consolidados por este Plan.
- 2.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan en los ámbitos y subámbitos delimitados en él son los expuestos en el siguiente cuadro, obtenidos según se justifica en el estudio económico-financiero del Plan General.



**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS EN LOS NUEVOS  
DESARROLLOS PREVISTOS EN ESTE PLAN.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	USO Y RÉGIMEN JURÍDICO- ECONÓMICO. TIPOLOGÍA.	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS
TODOS	Vivienda protección pública social	1,00
	Vivienda protección pública tasada	1,52
	Vivienda prom. libre (a.1, a.2, a.3)	2,03
	Vivienda prom. libre (a.4)	2,06
	Terciario-comercial	0,72
	Terciario en edificio exento	1,00
	Uso productivo	0,82
	Equipamiento privado	0,86
	Anexo (viv. p. p. social)	0,17
	Anexo (viv. p. p. tasada)	0,20
	Anexo (viv libre) y garajes	0,30

3.- La modificación y actualización de los coeficientes de ponderación mencionados en los apartados anteriores se adecuará a los siguientes criterios:

A.- Los coeficientes de ponderación mencionados en el apartado 1 se modificarán y actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en los documentos urbanísticos vigentes en ellos y consolidados por este Plan.

B.- Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el apartado 2 podrán ser actualizados y/o reajustados mediante:

- a) Los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, incluidos los instrumentos de equidistribución (reparcelación) que, en su caso, se promuevan.
- b) La modificación de los parámetros económicos (precios de venta, etc.) de las viviendas protegidas y de sus anexos.  
En ese caso, se procederá a la determinación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos derivados de los valores de repercusión del suelo resultantes de los citados parámetros económicos, manteniendo como referente del coeficiente 1 el valor de repercusión del suelo establecido en este Plan.
- c) Su revisión y actualización integral y/o parcial para su adaptación a las características y condicionantes derivados de la evolución del mercado inmobiliario, siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

C.- Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en los apartados 1 y 2 podrán ser reajustados y/o actualizados mediante los planes (especiales y parciales) que se promuevan bien para la determinación de ordenación pormenorizada de los ámbitos y subámbitos afectados en cada caso, bien para la modificación de la ordenación pormenorizada previamente establecida.



**Artículo 112.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.**

1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se diferencian las cuatro situaciones siguientes:

A.- Fuera de ordenación.

Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y, en su caso, suelo no urbanizable, no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan establece un determinado plazo de desaparición.

B.- Disconformes con el planeamiento.

Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y suelo no urbanizable no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan no establece un determinado plazo para su desaparición.

C.- Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable delimitados en este Plan, que deban ser objeto de, respectivamente, planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.

D.- Edificaciones e instalaciones en ordenación.

Están en esta situación las edificaciones e instalaciones destinadas, en cada caso, a los usos principales (característicos o permitidos) acordes con el régimen urbanístico establecido para ellas en este Plan al consolidarse con sus parámetros edificatorios actuales.

2.- 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.

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.



3.- Actuaciones y usos autorizables en los edificios e instalaciones afectados.

A.- Fuera de ordenación.

- a) No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales. Tampoco la consolidación, modernización o, mejora de sus características generales.
- b) No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
- c) Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros.
- d) Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su sustitución por otros.

B.- Disconformes con el planeamiento.

- a) No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existentes.
- b) No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
- c) Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; modernización y/o mejora que resulten necesarias para su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc., así como para el desarrollo de los usos autorizados en las debidas condiciones.
- d) Régimen de uso.
  - \* En el suelo urbano se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho (la edificación y/o parte específica de ella), así como su sustitución, en cada caso, por otros de la misma situación y modalidad.  
Se autoriza asimismo su sustitución por usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), con las salvedades siguientes: los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial), las actividades de entretenimiento y ocio (mencionadas en el primer párrafo del art. "54.6"), los usos de servicios urbanos y administrativos y otros equivalentes a los anteriores.
  - \* En el suelo no urbanizable se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación y/o parte específica de ella, siempre que sean de la misma tipología de uso (agrario, residencial, terciario, equipamiento, núcleos zoológicos...), con las salvedades referentes a su posible sustitución por otros usos agrarios y núcleos zoológicos. Complementariamente, se autoriza la sustitución de los usos agrarios existentes por otros asimismo agrarios. Las edificaciones e instalaciones existentes destinadas a usos auxiliares no podrán destinarse en ningún caso a usos principales.



- e) Las obras y usos autorizados no conllevarán, en ningún caso (incluido a efectos expropiatorios o de ejecución de las propuestas urbanísticas), el incremento del valor económico de la edificación o su revalorización. Para ello, dicha autorización requerirá la previa renuncia por parte del promotor de las obras y usos y del propietario del local o edificación afectado a cualquier tipo de incremento del valor económico que pudiera derivarse de su ejecución e implantación.
- C.- Preexistentes en ámbitos o subámbitos pendientes de ordenación pormenorizada.
- a) No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales.
  - b) Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc.).
  - c) Se autoriza el mantenimiento de los usos materialmente existentes y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación o parte de ella, así como su sustitución por otros de la misma situación de uso, con la salvedad de los usos terciarios existentes que sólo podrán ser sustituidos por otros de la misma situación y modalidad de uso. Se autoriza asimismo su sustitución por:
    - \* Usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), salvo los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial...).
    - \* Usos terciarios, salvo los que conlleven pernoctación (actividades turísticas de alojamiento).
- D.- Existentes en actuaciones de dotación y afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
- a) Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
  - b) Las actuaciones de levante o similares podrán acometerse bien mediante el mantenimiento de la edificación actual, bien mediante su derribo, salvo que la edificación actual deba mantenerse por estar catalogada.
  - c) La ejecución de las actuaciones de levante o similares, así como la sustitución de los usos actuales por el característico de la parcela o por otro permitido en ella, se condiciona al previo y/o simultáneo cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales y de cesión de la edificabilidad urbanística a la Administración (15% de incremento de edificabilidad).
  - d) Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.
- E.- Existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales.
- a) Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.



- b) Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

4.- Edificios, instalaciones y usos incompatibles en suelo no urbanizable.

Las instalaciones y usos existentes en suelo no urbanizable e incompatibles con el régimen urbanístico de la zona global de la que forman parte se declaran, con carácter general, disconformes con el planeamiento, con la sola excepción de los que expresamente se declaran fuera de ordenación.

**Artículo 113.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.**

1.- Condiciones generales.

- A.- La parcelación o segregación de terrenos vinculados a explotaciones agrarias en desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (legislación agraria, urbanística...), incluida la reguladora de la unidad mínima de cultivo, y requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal.

- B.- La parcelación o segregación de terrenos no vinculados a explotaciones agrarias activas en desarrollo y de superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup> se autoriza exclusivamente en los siguientes supuestos:

- a) Actuaciones promovidas en desarrollo y ejecución de las disposiciones legales y del planeamiento territorial y urbanístico con incidencia en terrenos clasificados suelo no urbanizable, que requieran o justifiquen su parcelación o segregación.  
Se incluyen entre ellas las actuaciones con incidencia en las siguientes materias: redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; desarrollo y ejecución de planes y proyectos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería o de carácter forestal); desarrollo y ejecución de planes y proyectos ambientales (relacionados con la diversidad biológica y geológica; el suelo; los residuos; el cambio climático; el ruido; etc.); prevención y eliminación de riesgos y respuesta a las situaciones o problemas acaecidos a ese respecto (inundaciones, desprendimientos...); propuestas de clasificación urbanística de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable; propuestas de inclusión de parte de los terrenos de la finca en los núcleos rurales delimitados en este Plan; otras afectadas por las citadas disposiciones y planes.

Las parcelaciones o segregaciones derivadas o justificadas por las propuestas urbanísticas de este Plan (clasificación de los terrenos; delimitación de núcleos rurales; ordenación de redes de comunicación, transporte e infraestructuras de servicios urbanos; otras asimilables a las anteriores) responden a razones urbanísticas y no agrarias y, debido a ello y a los efectos de su tramitación, se considerarán como parcelaciones urbanísticas y no agrarias.



- b) Agregación del terreno a segregar a una explotación agraria debidamente acreditada como tal; la superficie de la finca matriz resultante tras la segregación no será, en ningún caso, inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

Salvo en esos supuestos, la segregación de los citados terrenos no podrá generar parcelas de superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>. Requerirá, en todo caso, la obtención de la correspondiente licencia municipal.

- C.- La implantación de las edificaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable deberá contar con la parcela mínima establecida en cada caso, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Las parcelas vinculadas a edificaciones y usos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería y los de carácter forestal), incluidos los usos auxiliares de ellos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo en los supuestos en los que específicamente se requiera su continuidad.
- b) Las parcelas vinculadas a otras edificaciones y usos autorizados deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto en este Plan, o en el planeamiento que se formule en su desarrollo. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

Dicha parcela quedará vinculada a todos los efectos a las citadas edificaciones y usos, incluso en el Registro de la Propiedad, siempre que el Ayuntamiento los estime conveniente.

No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de la superficie mínima establecida a los efectos de su implantación tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- D.- Se consolidan las parcelas vinculadas a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de la superficie de parcela aportada necesaria en relación con la edificabilidad urbanística materializada, salvo las que expresamente se declaren disconformes con el planeamiento. Dichas parcelas no podrán ser segregadas. En las citadas edificaciones e instalaciones consolidadas podrán implantarse los usos autorizados en el presente Plan General.
- E.- El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan podrá establecer, en el ámbito afectado, condiciones de parcelación distintas de las anteriores, siempre que la consecución de los objetivos que motivan su formulación lo justifiquen.
- F.- Se consolidan las parcelas existentes con su superficie actual, incluidas las que cuenten con una superficie inferior a la resultante de los citados criterios.



## **TITULO SEXTO** **ORDENANZAS.**

### **CAPITULO PRIMERO** **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **Sección Primera** **Condiciones estéticas.**

#### **Artículo 114.- Definición**

- 1.- Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.
- 2.- Unidad compositiva es la condición que deben cumplir determinados edificios o conjunto de edificios respondiendo a un diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución en fases. La Unidad compositiva se referirá a la envolvente y tratamiento de fachadas, así como a la urbanización si la hubiera, pudiendo ser completa o parcial, de acuerdo con la siguiente clasificación:
  - A.- Tratamiento de cubiertas.
  - B.- Tratamiento de huecos y vuelos.
  - C.- Tratamiento de plantas bajas.
  - D.- Revestimiento de fachadas.
  - E.- Urbanización.
  - F.- Unidad compositiva completa.

Con independencia de esta clasificación se podrán precisar otras unidades específicas.

- 3.- El alcance de la clasificación precedente es el siguiente:
  - A.- Tratamiento de cubierta: implica uniformidad tipológica y de materiales de cubierta, incluyendo en ésta los aleros y antepechos de remate, etc.
  - B.- Tratamiento de huecos y vuelos: comprende el tipo y distribución de unos y otros, así como los materiales y su disposición, pudiendo la unidad compositiva abarcar todos estos aspectos o sólo alguno.
  - C.- Tratamiento de plantas bajas: hace referencia a los materiales y disposición de los paños ciegos de planta baja, en el sentido contemplado en el artículo 119. Cuando se trata de plantas bajas con soportales, implica además la definición tipológica de los vanos.
  - D.- Revestimiento de fachadas: hace referencia a la uniformidad del material o materiales de revestimiento.
  - E.- Urbanización: se refiere a la uniformidad de soluciones y materiales empleados en los espacios libres, en cierres, pavimentos, mobiliario urbano, etc.
- 4.- Unidad compositiva completa será aquella que abarca el conjunto de los anteriores, y tiene como objetivo que el bloque o conjunto y espacio vinculado sean el resultado de un único diseño.





### **Artículo 115.- Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, tanto de nueva edificación como en los edificios existentes en los que se pretenda ejecutar obras de acondicionamiento y de reestructuración.

Serán asimismo de aplicación para otras obras en los edificios residenciales existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos en aquellas.

El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales. En el casco histórico su regulación se remite al Plan Especial de éste.

### **Artículo 116.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.**

- 1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o de manera individual, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
- 2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, pudiendo exigir la demolición de la existente que resulte estéticamente inadecuado al entorno circundante, con restitución del inmueble a su aspecto originario. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
- 3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes tratarán de ser respetuosas, en su diseño y composición, con las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Para ello se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
- 4.- Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.
- 5.- La unidad compositiva es preceptiva en todos y cada uno de los bloques que responden a la tipología de edificación abierta, así como en los edificios o grupos de edificios a los que el Ayuntamiento imponga esta condición. Su cumplimiento se satisface con el proyecto básico común del edificio o conjunto de edificios, o en su defecto con un Estudio de Detalle.



La unidad compositiva correspondiente a los bloques de edificación abierta será la referida a tratamiento de cubierta, tratamiento de plantas bajas, revestimiento de fachadas y urbanización si la hubiere.

#### **Artículo 117.- Protección de los ambientes urbanos**

- 1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determinan en este Plan o en el planeamiento pormenorizado.
- 2.- En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
- 3.- Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
- 4.- En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- 5.- En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.
- 6.- En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá ser respetuosa con el estilo e invariantes de la fachada preexistente, procurando mantener los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

#### **Artículo 118.- Fachadas**

- 1.- Cuando la obra afecte a la fachada de la edificación y ésta se encuentre contigua a otra u otras, objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil o de la altura máxima permitida.



- 2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- 3.- Las fachadas se proyectarán y diseñarán sin recovecos, soportales o elementos que generen inseguridad, configurando calles y espacios públicos diáfanos y seguros.
- 4.- En caso de que por las características del edificio no sea posible habilitar el tendedero de ropa de manera que no sea visible desde el espacio público, dicho tendedero deberá estar dotado de un sistema de protección visual que evite la visión de la ropa tendida. Este sistema deberá estar integrado con la composición y el tratamiento de materiales de la fachada.
- 5.- En el marco de adaptación al cambio climático se valorarán positivamente propuestas de medidas de renaturalización urbana, que fomenten el reverdecimiento de edificios y urbanizaciones: construcción de fachadas verdes y jardines verticales, creación de espacios de sombra y humectados, instalación de refugios climáticos...

#### **Artículo 119.- Tratamiento de las plantas bajas**

- 1.- Los proyectos de obra de nueva edificación deberán definir la composición de vanos y macizos de la planta baja en correspondencia con la de la totalidad de la fachada del edificio. Esta composición tendrá la consideración de permanente.
- 2.- En los edificios ya existentes el tratamiento de las fachadas en la planta baja deberá efectuarse en armonía con el conjunto del edificio tanto en lo que se refiere a la composición de vanos y macizos como en el tratamiento de materiales. Para su modificación o reforma se deberá presentar un plano en el que se graficará la totalidad de la fachada del edificio a efectos de comprobar que la coherencia y unidad de tratamientos se mantiene o, en su defecto, se resuelve. En los períodos en los que en una planta baja no se desarrolle actividad alguna, los vanos en los que está prevista la ubicación de escaparates podrán cerrarse en obra de fábrica de ladrillo, raseada y pintada en armonía con la totalidad de la fachada. Se dispondrán, en este caso, pequeños huecos de ventilación en la parte superior del cierre con una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local. Quedan prohibidos los cierres mediante tabiques conejeros, tableros de madera u otros que no se correspondan con las normas estéticas establecidas.
- 3.- Los locales de planta baja destinados a usos terciarios contarán con escaparates, esto es, ventanales o superficie acristalada capaz de exhibir productos o servicios al espacio público, que ocuparán toda la superficie del vano permanente del edificio, en posición retranqueada, de por lo menos 15 centímetros, respecto del plano de fachada.



- 4.- En el caso de que los locales se ocupen por el uso de vivienda se autoriza la ordenación de zaguanes como espacio previo de acceso, siempre que cuenten con una cancela alineada con la fachada.

#### **Artículo 120.- Materiales de fachada**

- 1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en cuanto al tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- 2.- Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.
- 3.- En las nuevas viviendas en planta baja en edificios existentes (artículo 134), el material de la nueva fachada será acorde con los existentes en el resto del edificio, pero no necesariamente idéntico. En el caso de optar por el mismo material que ya exista en la fachada, ésta deberá llevar en su caso idéntico aparejo y junta.
- 4.- Cuando se presenten proyectos de fachadas acristaladas que contengan o incluyan ángulos transparentes (balcones, cristalerías) sobre todo en zonas con vegetación en las que se pueda generar el efecto espejo, se procurarán medidas para evitar el impacto en la avifauna .

#### **Artículo 121.- Modificación de fachadas**

- 1.- En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, en particular con el objetivo de mejorar las condiciones de eficiencia energética, conservación, seguridad, estanqueidad, y consolidación estructural.

Dicho proyecto deberá resolver la integración de los cerramientos de terrazas y balcones, de la eventual habilitación de balcones nuevos, de los tendederos, de las salidas de humos y ventilación, y de las calderas, acumuladores, calentadores, depósitos y aparatos de aire acondicionado. El proyecto procurará la homogeneización de la fachada mediante un tratamiento unitario y coherente de balcones y terrazas y la oportuna ocultación de los elementos salientes en fachada referidos.

- 2.- En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas, siempre que se desarrolle dentro del perfil. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico competente, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes y el acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.



- 3.- No se autorizarán, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones, balconadas y terrazas, salvo que los mismos den a un patio interior del edificio y se respeten las superficies de los huecos y vistas rectas reglamentarias, demostrándose además el cumplimiento de la limitación de superficie de vuelos cerrados.

Cabrá el cierre individualizado de balcones y la habilitación de nuevos balcones si la actuación está prevista en el referido proyecto presentado por la Comunidad de Propietarios, junto con un programa de su completa ejecución en un determinado plazo.

- 4.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas la presentación de una solución de diseño unitario.
- 5.- El pintado de fachadas deberá efectuarse de manera extensiva y homogénea para la totalidad del edificio quedando expresamente prohibido el pintar parte de las mismas o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las viviendas.

#### **Artículo 122.- Soportales**

En las construcciones en las que se proyecten soportales permitidos por el planeamiento no se podrán ocupar éstos con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior se ajustará a lo establecido en dicho planeamiento y/o en los estudios de detalle y proyectos de edificación. En cualquier caso, será igual o superior a tres (3) metros y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de la zona en que se encuentre.

#### **Artículo 123.- Fachadas ciegas.**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **Artículo 124.- Instalaciones en la fachada.**

- 1.- Ninguna instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. En ningún caso se permitirá que sobresalgan de la fachada en plantas bajas.

En las nuevas viviendas en planta baja en edificaciones existentes (artículo 134), ninguna instalación de evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar su estética.



- 2.- La instalación de estos aparatos visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio presentado por la Comunidad de Propietarios, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
- 3.- No se permite la instalación de aparatos como calderas, acumuladores, calentadores, depósitos, etc., en balcones, terrazas o fachadas orientadas a espacios públicos. Las evacuaciones de humos de la campana extractora y de los humos producidos por la combustión de las calderas, se realizará conectando correctamente y respectivamente cada uno de ellos a su conducto correspondiente y expresamente construido para ello en el edificio. Si lo expuesto fuera totalmente imposible ejecutar en el edificio en cuestión, sólo se admitiría la salida de humos a la fachada viéndose sólo el deflector, en lugares estratégicos y existiendo siempre un criterio armónico y homogéneo en las salidas que estén orientadas a una misma fachada del edificio. De cualquier modo, la instalación se realizará siguiendo lo establecido en la Orden de 12 de julio de 2000 (BOPV19/9/00) por la que regula la evacuación de gases de la combustión e instalaciones individuales procedentes de calderas y calentadores a gas y demás normativa concordante.
- 4.- Salvo las bajantes de pluviales, que deberán ser tratadas compositivamente en el conjunto de la fachada en el caso de quedar vistas, se prohíben expresamente las instalaciones de saneamiento, agua o gas, así como el grapado exterior de cables de electricidad, o cualquier otra instalación en las fachadas de los edificios por considerarse elementos agresivos que afectan al paisaje urbano. Para las instalaciones de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en su normativa sectorial, debiendo justificar la imposibilidad de soluciones subterráneas o en el interior de las edificaciones. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.
- 5.- Las bajantes que se coloquen en fachadas a espacios de uso público se instalarán dentro del paramento del edificio, al menos en la altura de la planta baja y, como mínimo, tres metros y medio (3,50 m) a contar desde el pavimento de la calle.
- 6.- Los conductos de evacuación de humos no discurrirán visibles en las fachadas exteriores con frente a espacios de uso público. Se exceptúan los edificios destinados a usos productivos ubicados en zonas globales de actividades económicas en los que se justifique la imposibilidad de adecuar la implantación de los citados conductos a la previsión anterior.

#### **Artículo 125.- Marquesinas**

- 1.- Sólo se podrán autorizar marquesinas en planta baja, siempre que estén perfectamente integradas en el conjunto de la fachada, y ocupen únicamente los accesos y escaparates, respetando totalmente el paramento visto de la fachada.
- 2.- El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, ajustándose las dimensiones de canto y altura por



debajo de los trescientos veinte centímetros (320) a lo dispuesto en la regulación de los vuelos.



- 3.- El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar marquesinas cuando estime, de forma razonada, que no resultan adecuadas al entorno ambiental del edificio.

## **Artículo 126.- Instalaciones de publicidad.**

### **1. Muestras**

- 1.1. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b. En planta baja se situarán dentro de los vanos, podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros. En casos excepcionales, cuando la altura del vano sea inferior a 250 cms. podrán situarse encima del mismo sin sobrepasar su anchura.  
Se podrán colocar placas que, ocupando una dimensión máxima de un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso se situarán en los laterales del portal.  
Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el casco histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.
- c. Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- d. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, se ajustarán a las ordenanzas de aplicación en la materia.

- 1.2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

### **2. Banderines**

- 2.1. Los anuncios normales al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los vuelos.

Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.





- 2.2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, se ajustarán a las ordenanzas de aplicación en la materia.

**Artículo 127.- Toldos y cortinas acristaladas.**

- 1.- La autorización e implantación de toldos en las fachadas se adecuará a los siguientes criterios:
  - A.- La colocación de toldos en plantas altas estará sujeta a la regulación establecida en estas normas para la modificación de fachadas (artículo 121).
  - B.- Colocación de toldos en plantas bajas: Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
- 2.- La autorización e implantación de cierres de terrazas y zaguanes de entrada mediante sistemas acristalados no fijos (tipo lumon) o cortinas de cristal en las edificaciones residenciales del municipio se adecuará a las condiciones siguientes:
  - A.- Su implantación en el ámbito urbanístico "10. Casco Histórico" se adecuará a las previsiones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación vigente. En tanto en cuanto dicho Plan no regule las correspondientes condiciones, no se autoriza la implantación de dichos cierres.
  - B.- Se autoriza su implantación en las restantes edificaciones residenciales del municipio con fachada a la vía pública en las condiciones siguientes:
    - a) Su implantación requerirá la previa elaboración de un anteproyecto o estudio referido al conjunto de las fachadas de una misma edificación susceptibles de implantación de los referidos cierres.

Complementariamente y en atención a razones debidamente justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar la elaboración de anteproyectos o estudios de conjunto diferenciados referidos a: las distintas fachadas de una misma edificación; las plantas bajas residenciales.

Dicho anteproyecto o estudio de conjunto deberá ser presentado al Ayuntamiento para su autorización global y conjunta por dicha entidad. Su presentación se complementará con la autorización y/o acuerdo de todos los propietarios de las terrazas y zaguanes afectados en cada caso con el correspondiente anteproyecto o estudio de conjunto.



- b) La ejecución de las propuestas referentes a una misma fachada deberá realizarse de manera igualmente conjunta en el plazo de 2 meses desde la autorización. En caso de que algún hueco no se haya ejecutado, podrá requerirse eliminar al resto lo ejecutado
  - c) Los cierres responderán, entre otros, a las siguientes soluciones técnicas o materiales:
    - \* Responderán a soluciones o sistemas acristalados no fijos y carentes de estructura alguna.
    - \* Los cristales deberán ser transparentes.
    - \* Podrán ser recogidos con rapidez, facilidad y comodidad.
    - \* No se autoriza la colocación de cortinas, estores ni elementos opacos en los cristales.
    - \* La colocación de los cristales deberá realizarse dentro del hueco, respetando la alineación vertical de la parte superior del hueco.
    - \* Se deberán mantener las barandillas existentes y los cierres se colocarán en su parte trasera y de arriba abajo en el hueco. En caso de barandillas acristaladas, se permitirá la colocación del sistema sobre su propia estructura siempre y cuando se considere oportuno.
  - d) Por motivos de composición estética o características propias de los huecos incluso de la fachada, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización solicitada de manera razonada.
- C.- La autorización e implantación de los referidos cierres en las fachadas de las edificaciones residenciales catalogadas se condiciona a la previa justificación de su compatibilidad y/o sintonía con el régimen de protección de esas edificaciones.

No se autoriza su implantación en los supuestos de incompatibilidad y/o disconformidad con el citado régimen de protección. A su vez, en los supuestos de compatibilidad se autoriza su implantación en las condiciones expuestas en el apartado B, reajustadas en los términos y con el alcance que justifique su adecuación a dicho régimen de protección.

#### **Artículo 128.- Medianeras**

- 1.- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo los aislamientos) sean tan dignos como los de las fachadas.
- 2.- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.



- 3.- Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual al de la fachada principal. Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de las obras, se obtuviese licencia para construir en el solar colindante.
- 4.- Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general, así como requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
- 5.- En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.
- 6.- Será de cuenta del propietario del edificio más alto, la conservación y la decoración de los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por el planeamiento urbanístico para dicha edificación.

#### **Artículo 129.- Cerramientos y ornato de los espacios no edificados.**

- 1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento así lo disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- 2.- Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- 4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.



- 5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará este aspecto en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- 6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### **Artículo 130.- Condiciones en materia de aislamiento.**

Las edificaciones, consideradas tanto en su totalidad como en sus distintas partes, se adecuarán a las condiciones de insonorización y aislamiento acústico establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las resultantes del estudio de impacto acústico de este Plan.

#### **Artículo 131.- Materiales**

- 1.- Los materiales que se utilizarán para la construcción de edificios de nueva planta, serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno y al área tipológica a que pertenezca, así como un largo envejecimiento.
- 2.- Estas disposiciones son de aplicación tanto para las fachadas a vía pública como a patio de manzana, aunque el tratamiento de ambas podrá ser diferente.
- 3.- Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.



**Sección Segunda.**  
**Condiciones de habitabilidad de viviendas.**

**Artículo 132.- Condiciones generales.**

- 1.- Las edificaciones residenciales existentes en el municipio y consolidadas por este Plan se adecuarán a los requisitos de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 2.- Las nuevas edificaciones residenciales previstas en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo se adecuarán a los requisitos de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 3.- Las viviendas de protección pública se adecuarán a los requisitos de habitabilidad y de diseño establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 4.- Las viviendas situadas en edificaciones protegidas o catalogadas se adecuarán a los requisitos de habitabilidad y de diseño establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones, incluidas las relacionadas con su adaptación al correspondiente régimen de protección.

**Artículo 133.- Condiciones específicas.**

- 1.- Las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas son las establecidas en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.
- 2.- Las normas de diseños de las viviendas de protección pública son las establecidas en el Anexo II del Decreto 80/2022, de 28 de junio.
- 3.- La aplicación de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas se adecuará a lo establecida en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, en los términos siguientes:

A.- De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto:

- a) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en el ámbito delimitado en el plano "VII.3 Parcelas residenciales eximidas del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022 (artículo 10)" se considerarán eximidas del cumplimiento de dichas condiciones, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".



Entre esas edificaciones residenciales de obra nueva se incluyen tanto las previstas en los subámbitos delimitados en este Plan como las que puedan construirse en sustitución de las existentes, tras el derribo de estas, siempre que estén situados en el ámbito delimitado en el citado plano.

- b) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral y sustitución (derribo y reconstrucción) de las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan se considerarán eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el mencionado Decreto, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c" y del posible reajuste de sus condiciones de implantación, configuración, etc., de conformidad con lo establecido en los artículos "21.3", etc. de estas Normas Urbanísticas.
- c) El contenido y la tramitación de los proyectos que se promuevan para la ejecución de cada una de las actuaciones mencionadas en los apartados "a" y "b" se adecuará a los requisitos establecidos en el citado artículo 10 (apartados 3, 5, 6...).
- d) La aplicación de las condiciones de habitabilidad del referido Decreto en los ámbitos y subámbitos urbanísticos residenciales en los que se deba promover, en desarrollo de este Plan, planeamiento especial para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a lo que a ese respecto determine, en cada caso, dicho planeamiento especial.

**B.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias del Decreto:**

- a) En los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos promovidos en el contexto del Plan General de 2004 y que este Plan consolida:
  - \* El régimen urbanístico de cada uno de esos ámbitos y subámbitos es el determinado en el citado contexto del Plan General de 2004.
  - \* En los supuestos de incompatibilidad entre las previsiones del Decreto y las urbanísticas:
    - Son de aplicación preferente las del Decreto, salvo las incluidas en el apartado "I-A.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación" de su Anexo I.
    - En todo caso, también son de aplicación las medidas de exención contenidas en el artículo 10 del Decreto, justificativas de la aplicación parcial de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto, de manera compatible con las referidas previsiones urbanísticas.
- b) Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales ubicadas en el suelo urbano y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.



- c) Las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.

4.- La superficie mínima de las viviendas es la siguiente:

- A.- Viviendas convencionales y productivas de promoción libre en suelo urbano:
  - a) Criterio general: 35 m<sup>2</sup>(útiles), excluido tendedero.
  - b) Criterio complementario: se consolidan las viviendas existentes de superficie inferior, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción.
- B.- Viviendas de protección pública, incluidas las productivas: la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- C.- Viviendas colaborativas: la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- D.- Viviendas en suelo no urbanizable: la resultante de las previsiones establecidas en este Plan.

#### **Artículo 134.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja.**

- 1.- Se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja de las edificaciones residenciales en los siguientes supuestos y condiciones:
  - A.- Plantas bajas situadas en las nuevas edificaciones previstas:  
En los supuestos determinados en este Plan (en las Normas Urbanísticas Particulares) y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  - B.- Plantas bajas situadas en edificaciones consolidadas y destinadas a viviendas:  
Se consolidan las viviendas existentes que cuenten con la correspondiente licencia municipal.
  - C.- Plantas bajas situadas en edificaciones existentes y consolidadas, destinadas a usos no residenciales:
    - a) Cumplir con el conjunto de las condiciones (habitabilidad, iluminación, accesibilidad, etc.) requeridas para las viviendas.
    - b) Condiciones de habitabilidad:  
Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones.  
En función de las características de las actividades desarrolladas en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el



momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse técnicamente y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

c) Condiciones de accesibilidad:

- \* El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.
- \* En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación».
- \* Excepcionalmente, esas condiciones podrán ser eximidas en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los servicios técnicos municipales en cada caso.

d) Condiciones de emplazamiento:

Se estará según lo dispuesto en el artículo 87 de estas Normas Urbanísticas Generales.

e) Régimen jurídico.

Las viviendas resultantes se vincularán al régimen de las viviendas protegidas tasadas computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal de vivienda protegida.

- 2.- No se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja de las edificaciones residenciales existentes y consolidadas que no cumplan las condiciones expuestas en el apartado 1.

### **Sección Tercera.**

#### **Condiciones de seguridad y acceso a las edificaciones y fincas residenciales.**

#### **Artículo 135.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.**

1.- Acceso a nuevas edificaciones residenciales.

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

2.- Acceso a edificaciones residenciales existentes objeto de actuaciones de rehabilitación, reforma o sustitución.





El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, reajustados en los términos resultantes de la aplicación de las previsiones de su artículo 10 y de sus Disposiciones Transitorias, así como del artículo 133 de estas Normas.

3.- Acceso a nuevas viviendas resultantes en planta baja y entresuelo en edificaciones residenciales existentes (artículo 134).

A.- El acceso a las viviendas resultantes del cambio de uso de locales situados en planta baja, ha de realizarse con carácter general

- a) Preferentemente, desde el interior de la edificación afectada y, en concreto, desde sus elementos comunes (portal o núcleo vertical de comunicaciones).
- b) Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad o desproporcionalidad de la solución anterior, desde el espacio privado (terraza, jardín...) exterior siempre que, además de disponerse de él, no esté sujeto a servidumbre de uso público.
- c) Excepcionalmente y previa justificación de la imposibilidad física de las soluciones anteriores, o en el supuesto de tratarse de vivienda destinada a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se autorizará acceso desde el exterior desde espacios de uso público.

En el caso de no tratarse de vivienda destinada a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se autoriza un único acceso desde el exterior para la totalidad de las viviendas resultantes de la citada planta, mediante nuevo portal ajustado a los condicionantes del apartado 1 de este artículo.

No se permitirán accesos independientes para cada vivienda de un mismo portal, a no ser que la misma se corresponda con semiplanta completa, sin colindancia con otros locales de la misma planta.

B.- A los efectos de la aplicación de la Normativa Técnica de accesibilidad, así como del Decreto 68/2000, de 11 de abril del Gobierno Vasco, para la promoción de la accesibilidad o norma que lo sustituya, únicamente en los cambios de uso de una única vivienda de locales situados en planta baja y entresuelo, sin obligación de construir nuevo portal o núcleo vertical de comunicaciones, las obras precisas para el cambio de uso se considerarán como reforma de vivienda unifamiliar, sin perjuicio de la exigencia de la accesibilidad hasta la entrada a la misma.

**Artículo 136.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.**

- 1.- Los cierres de fincas deberán ser continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de 50 cm con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.
- 2.- Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados o en laterales suficientemente



visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

#### **Artículo 137.- Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas.**

La autorización e implantación de viviendas previstas en la planta baja o entresuelo de nuevas edificaciones ordenadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, así como en nuevas edificaciones resultantes del derribo y sustitución de otras existentes y consolidadas y/o de su reforma integral o cambio de uso asimismo integral se vincula al cumplimiento de una de estas dos condiciones:

- A.- Condición 1: dar frente a espacio privado (terraza, jardín...) de, como mínimo, 3 m de fondo, situado entre la fachada y el espacio público y no sujeto a servidumbre de uso público.
- B.- Condición 2: el suelo de la planta baja o asimilable afectada ha de estar situado, en todos sus puntos y como mínimo, a 1,20 m por encima de la rasante del espacio público exterior.

Esas condiciones específicas se han de cumplir en la planta baja de la edificación.

La condición 2 no es de aplicación en la tipología "a.4 Residencial de Edificación Aislada".

#### **Artículo 138.- Otras condiciones de seguridad y privacidad.**

- 1.- La cubierta de la edificación será accesible desde sus elementos comunes de acceso o comunicación. Dicho acceso se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 2.- El acceso a la edificación dispondrá de dispositivos de llamada a cada una de sus viviendas y/o locales desde el exterior del edificio que, además, permitan el reconocimiento visual y la apertura.

Esos dispositivos podrán complementarse, en su caso, con mirillas colocadas en las puertas de acceso a dichas viviendas y locales en las debidas y condiciones de seguridad, de manera que permitan visualizar el exterior desde el interior de la vivienda o local.

- 3.- Se autoriza la implantación de verjas, persianas, lamas u otros elementos asimilables en las ventanas y huecos de las viviendas accesibles desde el espacio exterior para dotarles de la debida protección y seguridad. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y responderán a soluciones que impidan que sean escalables.



### **Sección Cuarta.**

#### **Condiciones referentes a los garajes de las edificaciones residenciales.**

##### **Artículo 139.- Aplicación.**

Las presentes condiciones son de aplicación en los locales con uso de garaje ubicados en parcelas de uso residencial tanto de nueva edificación como en los ya existentes, así como en los garajes del Sistema General de Comunicaciones. Serán asimismo de aplicación al resto de las obras en los garajes ya existentes en los que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

##### **Artículo 140.- Condiciones de los accesos rodados y peatonales.**

###### **1.- Acceso a los garajes de nuevas edificaciones residenciales.**

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

###### **2.- Acceso a los garajes de edificaciones residenciales existentes objeto de actuaciones de rehabilitación, reforma o sustitución.**

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, reajustados en los términos resultantes de la aplicación de las previsiones de su artículo 10 y de sus Disposiciones Transitorias, así como del artículo 133 de estas Normas.

###### **3.- Limitación del uso de garaje.**

El Ayuntamiento podrá denegar la actividad de garaje en aquellas fincas en las que por la densidad de tráfico de la vía a la que la parcela dé frente o por la existencia de características urbanísticas singulares (áreas peatonales, porches, jardines, condiciones topográficas, servidumbres, etc.) así lo aconseje el correcto uso del espacio urbano.

Se tendrán en cuenta al efecto la planificación en materia de movilidad y lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas Generales al respecto.

##### **Artículo 141.- Altura de los locales.**

- 1.- Los locales tendrán una altura útil mínima establecida en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.



- 2.- En los supuestos de aplicación de las previsiones del artículo 10 y de las Disposiciones Transitorias del citado Decreto, la altura de los locales se adecuará a las condiciones que, justificadamente, resulten de dicha aplicación.
- 3.- Los locales tendrán una altura útil mínima de 2,40 m; se autorizará 2,20 m por descuelgues de vigas e instalaciones u otras razones similares.

**Artículo 142.- Mesetas de espera y rampas de acceso.**

- 1.- Las mesetas de espera se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 2.- Las rampas de acceso se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 3.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:
  - A.- Las rampas unidireccionales en las que uno de sus extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un sistema adecuado de señalización.
  - B.- Excepcionalmente, y para garajes de 20 o menos plazas, cuando el tamaño o forma del solar lo exija se podrán autorizar rampas rectas con veinte por ciento (20%) de pendiente.

**Artículo 143.- Calles de circulación.**

Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.

**Artículo 144.- Condiciones de las plazas de aparcamiento.**

- 1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:



- A.- Para las bicicletas las dimensiones mínimas a prever serán las siguientes:
- \* Las plazas de aparcamiento de bicicletas a ordenar para el cumplimiento del estándar urbanístico establecido en este Plan contarán con una superficie mínima de:
    - 1,65 m<sup>2</sup>/plaza en locales o espacios destinados a albergar un máximo de 20 plazas.
    - 1,50 m<sup>2</sup>/plaza en locales o espacios destinados a albergar 21 plazas o más.
  - \* Tratándose de edificaciones existentes y consolidadas por este Plan y siempre que sea de aplicación el citado estándar urbanístico, las previsiones anteriores podrán ser excepcional y justificadamente reajustadas por el planeamiento pormenorizado, los estudios de detalle y los proyectos de edificación por razones relacionadas con las características y condicionantes de la parcela y/o edificación afectada (dimensión, forma, orografía, tipología, etc.), la conveniencia de implantar modalidades concretas de aparcamiento (bicicletas colgadas; colocadas en estanterías o estructuras asimilables; etc.) u otras asimilables.
- B.- Otras condiciones referentes a las plazas de aparcamiento de vehículos de motor de dos o más ruedas (excluidas bicicletas):

Las condiciones de cierre y demás extremos serán objeto de desarrollo en la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### **Artículo 145.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones**

- 1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:
  - A.- Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  - B.- La implantación de las instalaciones de telecomunicaciones en las edificaciones y en las parcelas vinculadas a ellas se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones sectoriales vigentes en la materia. En cualquier caso, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela que, en el contexto de los condicionantes de cada supuesto, incluidos los relacionados con su viabilidad técnica y económica, menor impacto visual suponga para la imagen urbana del edificio, al tiempo que la menor visibilidad posible desde los espacios públicos, sin que eso pueda justificar la prohibición de su implantación



- 3.- Complementariamente, su implantación podrá responder a otras soluciones alternativas que determine el Ayuntamiento siempre que, además de ser técnica y económicamente viables, garanticen la calidad y continuidad del servicio para el usuario.

### **Sección Quinta.**

#### **Ordenanzas referentes a edificaciones de usos productivos.**

#### **Artículo 146.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.**

- 1.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo del presente Plan General deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.

Además de la normativa general vigente de aplicación en atención a los usos específicos que se implanten, serán de aplicación, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales y terciarios, en las que asimismo se autoriza su implantación.

Asimismo, son de aplicación a las obras de edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

- 2.- El acceso a las parcelas y edificaciones industriales se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.
- 3.- Dotación de aparcamientos:
- A.- Dotación mínima en nuevas construcciones: la resultante de la aplicación del estándar urbanístico vigente.
- Esa dotación será asimismo de aplicación en los supuestos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de su materialización.
- B.- Los aparcamientos que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.
- 4.- Condiciones de vertido y depuración:
- Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.



- 5.- Condiciones generales de iluminación y ventilación:  
Serán aquellas de aplicación de acuerdo con la normativa específica referida a la materia.
- 6.- Dotación de servicios higiénicos:  
Los pabellones dispondrán de los correspondientes servicios de higiene, necesarios para su personal, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia. En todo caso, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
- a) Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
  - b) Un mínimo de un lavabo y un inodoro por cada sexo y se va aumentando por cada fracción de veinte personas que trabajen durante la misma jornada. Además, se dispondrá de duchas, cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración
  - c) El sistema de ventilación e iluminación de los aseos cumplirá la normativa de aplicación al respecto.
- 7.- Condiciones de tratamiento estético.  
Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en este documento para las parcelas residenciales, salvo en el frente al viario local.
- 8.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.
- 9.- Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad. La superficie de parcela no edificable deberá destinarse a la actividad de carga y descarga, y aparcamiento de vehículos debiéndose mantener en correctas condiciones de higiene y ornato.
- Con carácter excepcional, podrán admitirse instalaciones auxiliares que justificadamente no puedan disponerse en el interior del edificio.
- 10.- Ordenación de la Carga y Descarga Todo edificio de producción industrial o almacenaje deberá disponer un ámbito, en el interior del edificio o en el suelo no edificable privado en el que se desarrolle la actividad de carga y descarga cuyas dimensiones serán como mínimo aptas para el estacionamiento de un vehículo industrial grande (9,00 m. x 3,00 m.).
11. En la planta baja, deberá preverse una zona de atención al público, que dispondrá de una superficie útil no menor de diez (10) metros cuadrados, debiendo disponer de acceso desde el exterior del edificio.



**Sección Sexta.**  
**Ordenanzas referentes a edificaciones y locales de uso terciario.**

**Artículo 147.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.**

Además de la normativa general vigente de aplicación en atención a los usos específicos que se implanten, serán de aplicación, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

Asimismo, son de aplicación a las obras y a las subdivisiones de locales ubicados en edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

El acceso a las parcelas y edificaciones de uso terciario se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.

Deberán contar con las siguientes determinaciones:

**- Superficie Mínima**

La superficie mínima de los locales no podrá ser inferior a veinticinco (25) metros cuadrados y estarán compuestos de área de venta y almacén. De esta exigencia se excluyen los locales ubicados en las parcelas de casco histórico (a.1)

**- Area de Venta**

1. Se entiende como área de venta a la suma de la superficie útil de todas las piezas en las que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas, probadores, etc., así como los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público durante el intercambio comercial. Por tanto, dentro del área de venta no se entenderán incluidos los aseos de los trabajadores, vestuarios, almacenes, etcétera.
2. En ningún caso el área de venta será menor de diez (10) metros cuadrados, debiendo disponer de acceso directo desde el exterior del edificio.
3. El área de venta no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.





**- Altura Libre Mínima**

La altura libre mínima en los locales de planta baja una vez dispuestos los elementos de aislamiento acústico, instalaciones y falso techo no podrá ser inferior a trescientos veinticinco (325) centímetros. Esta altura podrá reducirse hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en los servicios y aseos.

**- Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación**

Los locales destinados a los usos autorizados dispondrán de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural que podrá ser completada mediante ventilación artificial o forzada si fuere necesario. Deberá asegurarse una renovación del aire mínima por hora de cuatro veces su volumen. En caso de disponerse ventilación forzada el Ayuntamiento exigirá la presentación de un proyecto redactado por técnico competente.

En previsión de esta exigencia, en los edificios de nueva planta se dispondrán en la planta baja, obligatoriamente, e independientemente de los conductos correspondientes, conductos de evacuación de humos y gases hasta cubierta, con un mínimo de un conducto por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de planta baja bien distribuidos. En ese sentido, en el proyecto básico del edificio presentado junto con la solicitud de licencia de obras deberá justificarse, aunque sin carácter de vinculación, la ordenación de una lotización de la planta baja en la que se justificará la resolución de la correspondiente futura ventilación.

**- Dotación Higiénica**

**1.- Locales comerciales en general:**

Cada local comercial de hasta doscientos (200) metros cuadrados dispondrá de un cuarto de aseo para uso privado de los trabajadores en la actividad, compuesto, como mínimo, de un lavabo y un inodoro. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un lavabo y un inodoro, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. La superficie, por cada recinto independiente, no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros cuadrados.

En ningún caso la pieza en la que se ubique el inodoro podrá comunicar directamente con el resto de las piezas del local para lo cual deberá disponerse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

**2.- Los locales destinados a bares, cafeterías y restaurantes:**

- a) Cualquiera que sea su superficie y aforo, dispondrán para uso público de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, uno para cada sexo, que serán accesibles para el uso de personas con movilidad reducida.



b) En locales con aforo superior a 100 personas se siguen las siguientes reglas:

- La dotación mínima de la letra precedente se incrementará en un inodoro por sexo por cada 100 personas de aforo o fracción. En el caso de servicios destinados a caballeros tal incremento podrá ser indistintamente un urinario o inodoro, si bien el número de urinarios no podrá ser superior al doble del de inodoros.
- Los inodoros deben estar compartimentados en todo caso.
- El número de lavabos será, al menos, la mitad que el número de inodoros y urinarios.

3.- En locales de pública concurrencia, los servicios de aseos estarán adaptados para minusválidos, conforme a lo que determina el Decreto 68/2000, de 11 de abril sobre Promoción de la Accesibilidad y resto de normativa de accesibilidad de aplicación.

**-. Almacenaje de Productos Alimentarios**

Los locales en que se comercie con alimentos dispondrán (en consonancia con las medidas higiénico-sanitarias del momento) de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados. En el cómputo del referido 10% se incluirán las cámaras frigoríficas siempre que éstas no impidan el tránsito entre unas dependencias y otras. En cualquier caso, a pesar de lo señalado, para las actividades cuya regulación se efectúe mediante una Ordenanza Municipal específica, será esta la preeminente en esos aspectos concretos.

**Sección Séptima.**

**Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario, garajes públicos e infraestructuras de servicios.**

**Artículo 148.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.**

Las edificaciones previstas en las referidas parcelas deberán cumplir los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general de aplicación en cada caso y vigente en el momento de su proyección y construcción.

El acceso a las parcelas y edificaciones de uso de equipamiento se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.



En particular, los garajes públicos contarán con la siguiente dotación de aseos en función de su tamaño:

- Garajes de más de 600 m<sup>2</sup> de superficie y menos de 1.000 m<sup>2</sup>:  
En los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados, se dispondrá un aseo que constará, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.
- Garajes de 1.000 m<sup>2</sup> o más m<sup>2</sup> de superficie y menos de 2.500 m<sup>2</sup>:  
Se dispondrán aseos independientes para cada sexo que constarán, como mínimo, de un inodoro y un lavabo; en el masculino se dispondrá.
- Garajes de 2.500 m<sup>2</sup> o más de superficie:  
Por cada fracción de dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> de superficie o fracción se dispondrán aseos independientes para cada sexo, que constarán de un inodoro y un lavabo.



## CAPÍTULO SEGUNDO

### ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.

#### **Artículo 149.- Condiciones generales de urbanización.**

Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementadas y/o desarrolladas en los términos que se determinen en las Ordenanzas a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan. En tanto en cuanto no se promuevan y aprueben esas Ordenanzas, serán de aplicación los siguientes criterios:

##### **1.- Referentes a la red y al servicio de abastecimiento de agua.**

- A.- Esas red y abastecimiento se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la reglamentación reguladora del servicio del ciclo integral de aguas de la Mancomunidad de Aguas del Añarbe como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia.
- B.- En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada la Mancomunidad de Aguas del Añarbe.
- C.- En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y de equipamiento, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine la citada Mancomunidad de Aguas del Añarbe.
- D.- En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.
- E.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.
- F.- Se procederá a la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

##### **2.- Referentes a la red y al servicio de saneamiento.**

- A.- Con carácter general, en todos los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo sin perjuicio de que, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de medidas, se autoricen soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.



Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

- B.- Se considera ramal de acometida privativo la canalización que discurre desde la arqueta o derivación de la red general hasta la arqueta de entrada o acometida del edificio y que solo da servicio a un único edificio. La conservación y el mantenimiento en las debidas condiciones de este ramal corresponderá a los propietarios del edificio, aunque el mismo discurra por un suelo que no sea de su propiedad
- C.- En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.
- D.- Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas se dimensionarán empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- E.- Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm, debiéndose justificar en el proyecto la elección del material, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.
- F.- La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.
- G.- En la medida en que se estime posible, al tiempo que adecuado, se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos y privados no edificadas y/o edificables mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.
- H.- En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de su eficiencia general es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.



3.- Referentes a la red de telecomunicaciones.

- A.- La implantación de la red de telecomunicaciones y de sus instalaciones se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014, etc.).

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo "34.5" de esa Ley, en el supuesto de que existan y/o estén proyectadas y permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de telecomunicaciones, deberán implantarse bien en canalizaciones subterráneas, bien en el interior de las edificaciones. Y en el caso de que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, podrán efectuarse despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

En todo caso, siempre que incidan en espacios y edificios catalogados o que puedan afectar a la seguridad pública, su implantación responderá a soluciones subterráneas o interiores, planteadas en condiciones que garanticen la preservación de los valores propios de aquellos espacios y edificios, así como de la citada seguridad pública.

- B.- Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.
- C.- Se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
- D.- Cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas se implantarán en las galerías, colectores o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, que deberán prever al menos dos canalizaciones.

4.- Referentes a la red de distribución y suministro de gas.

- A.- La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
- B.- Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- C.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.



5.- Referentes a la red y al servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

- A.- Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con dicho fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas.
- B.- En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse, entre otros, a los requisitos siguientes:
- a) El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.
  - b) Los tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.
  - c) Se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

- C.- Con carácter general, las instalaciones de alumbrado público se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, entre otros, el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que determinan las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de, entre otros extremos:
- a) Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - b) Limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.
- D.- La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.
- E.- Se utilizarán sistemas de iluminación de alta eficiencia al tiempo que de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica e incorporen reductores de consumo.



Complementariamente, en la medida se estime conveniente y posible, al tiempo que compatible con objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.), se implantarán asimismo sensores de presencia.

- F.- Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se utilizarán, en ese contexto, sistemas de iluminación exterior dirigidos exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.
- G.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

6.- Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobre rasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.

Con carácter general, a los efectos del tratamiento en superficie de los suelos y espacios del tanto públicos como privados del municipio, no edificables y/o edificables sobre rasante, se utilizarán, en lo posible, los pavimentos porosos que, en cada caso y en atención al destino de los referidos espacios, se estimen adecuados, con las consiguientes incentivación de superficies permeables y minimización de superficies impermeables, limitándose éstos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y justificados.

En consonancia con ello, en los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.

De igual manera, serán objeto de ese tipo de tratamiento los restantes espacios públicos y privados no edificables: espacios libres no ajardinados, áreas deportivas, etc.

7.- Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.

- A.- Su tratamiento se adecuará, con carácter general y entre otras, a las condiciones expuestas en el anterior apartado 6.
- B.- Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:
- a) Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de conservación y mantenimiento de los mismos, incluido, en su caso, el riego.
  - b) Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).





8.- Referentes al diseño y a la construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo, entre otras, a las siguientes características:

- A.- Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en los suelos urbanos, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).
- B.- Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones serán las siguientes:
  - a) En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma "Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC". La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.
  - b) En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).
  - c) En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.
- C.- Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

9.- Referente a la implantación y tratamiento de la vegetación.

La implantación y el tratamiento de la vegetación en los espacios públicos y privados responderá, entre otras, a las siguientes condiciones:

- A.- Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas y/o adaptables a las condiciones ambientales del municipio.
- B.- Se priorizará, en lo posible, la utilización de especies vegetales de bajos requerimientos hídricos, adaptados a las condiciones ambientales del municipio.
- C.- El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.
- D.- Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.



- E.- En el caso de que, en atención a razones debidamente justificadas, el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante su trasplante, bien mediante su sustitución por especies similares. Se estará a este respecto a lo que acuerde el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas que en concurran en cada caso, incluidas las asociadas al tamaño y porte del arbolado afectado. No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.
- F.- Se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en los espacios de aparcamiento en calles y espacios libres de nueva urbanización, así como en actuaciones de reurbanización, a razón de 1 árbol por cada 3 plazas, a la manera de separación de las mismas.

10.- Referentes a los cierres de las fincas.

- A.- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.
- B.- En cualquier caso, sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia a continuación, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos de previsión y ejecución de muros de contención de tierras coincidentes en mayor o menor medida con límites de fincas. En esos supuestos, cualquiera que sea el elemento y/o material que se utilice con ese fin, la altura máxima de los indicados cierres de finca será de 1,00 m, contado a partir de la parte alta del correspondiente muro de contención.

- C.- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.
- D.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado en su entorno, en la cuantía y con las especies arbóreas que estime oportunas en cada caso con el fin de dar respuesta a los objetivos planteados. Deberá cumplirse en todo caso el estándar establecido en la materia en las disposiciones legales vigentes, de conformidad con los criterios establecidos en las mismas.



**11.- Referentes a la accesibilidad.**

Con carácter general, las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad<sup>1</sup>.

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de dichas condiciones.

**12.- Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.**

- A.- Con carácter general, dichas infraestructuras se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.
- B.- También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que fije el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

- C.- Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

<sup>1</sup> Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.



### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.**

##### **Artículo 150.- Redes de comunicaciones electrónicas.**

- 1.- Las redes de comunicaciones electrónicas, se consideran obras de interés general. Su implantación y las acciones que lleven sus operaciones se realizarán en el marco de lo dispuesto en la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- 2.- Para determinar la ubicación, altura y otros elementos, se tendrán en cuenta en todos los casos tanto las características del entorno urbano como la cobertura de la zona en que se encuentran, debiendo tener en cuenta los elementos de las redes de telecomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para asegurar la cobertura y la calidad del servicio.
- 3.- En todo caso, se procurará utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que cause menor impacto ambiental y visual posible al entorno y paisaje urbanos, optando por tecnologías que supongan menor número de elementos a instalar e infraestructuras ligeras con menores impactos, todo ello de acuerdo con el marco legislativo específico que le es de aplicación.
- 4.- La autorización municipal para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios se sustituye por la declaración responsable y comunicación previa regulada en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

##### **Artículo 151.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.**

- 1.- Los Proyectos de Urbanización que se desarrollen deberán incluir las infraestructuras necesarias y la obra civil necesaria para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones. Estas infraestructuras deberán ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes y proporcionadas.
- 2.- El despliegue de las instalaciones comunes de telecomunicación en el interior de los edificios se ajustarán a los requisitos establecidos en el artículo 45 de la Ley General de Telecomunicaciones y a lo dispuesto Real Decreto 946/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones así como la orden ITC/1644/2011 de 10 de junio por el que se desarrolla el Reglamento citado.



- 3.- Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones existentes, subterráneas o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas. La instalación en fachadas de equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones eléctricas y sus recursos asociados, deberán tener en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.
- 4.- Siempre que la mejora de la efectividad lo permita, los diferentes operadores fomentarán la compartición, salvo que concurran circunstancias específicas debidamente acreditadas que lo impidan o desaconsejen.

**Artículo 152.- Fibra óptica.**

- 1.- Se incluyen en este concepto las instalaciones necesarias para dotar a la población de las últimas tecnologías en banda ancha.
- 2.- Su instalación se adecuará a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación y en particular en el Real Decreto 330/2016, de 9 de setiembre, relativo a medidas para reducir el coste de despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.



## CAPÍTULO CUARTO. ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

### **Artículo 153.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.**

- 1.- Con las salvedades a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2, las edificaciones que se destinen a usos autorizados se ajustarán, en su configuración general y volumétrica, a las tipologías propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal.

En consonancia con ello, dichas edificaciones se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:

- A.- Responderán a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 35%.
- B.- Responderán, en lo referente a su volumetría e imagen general, a soluciones arquitectónicas tradicionales en el medio rural del municipio. A este respecto se tomarán como referencia edificaciones representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los materiales y elementos propios de esas edificaciones.
- C.- Serán considerados como materiales y elementos propios de esas edificaciones, entre otros, los siguientes: muros de sillería o mampostería con o sin revoco de mortero; cubiertas inclinadas de teja cerámica de color natural; carpintería de madera; bajantes de 5 pluviales, canalones, etc. de, preferentemente, cobre o PVC; otros materiales y soluciones utilizados en aquellas edificaciones representativas; otras soluciones constructivas y/o materiales de apariencia exterior similar a la resultante de la utilización de las soluciones y materiales anteriores.
- 2.- Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, incluidas bordas, etc. se ajustarán en lo referente a su configuración (volumetría, soluciones constructivas, materiales y elementos constructivos, etc.) , a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

En todo caso, también esas edificaciones e instalaciones se adecuarán, en lo posible, a los criterios constructivos expuestos en el anterior apartado 1. La utilización de otro tipo de soluciones constructivas, materiales y elementos deberá ser objeto de la debida y correspondiente justificación. En ese contexto, previa evaluación de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará la decisión que en cada caso se estime más adecuada al tiempo que equilibrada en atención al conjunto de los objetivos planteados.



## **Artículo 154.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.**

### **1.- Tratamiento de las edificaciones.**

- A.- Como material de fachada se utilizará, preferentemente: la piedra; la mampostería, con o sin revoco de mortero; otros materiales similares de aspecto exterior similar a los anteriores.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

- B.- Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, así como las de arcillas prensada, u otros materiales de aspecto exterior asimilable a los anteriores.

### **2.- Acondicionamiento del entorno de las edificaciones.**

- A.- Los cierres de fincas se realizan preferentemente, con los materiales siguientes: piedra; vegetales; metálicos (vallas y alambrada); estacas y alambre; revocados (pintados o con terminaciones específicas).

A ese respecto se adoptarán, en cada caso, las decisiones ambiental y paisajísticamente más respetuosas e integradas, al tiempo que menos agresivas e impactantes.

Con carácter general, se prohíben los muros –de cierre o contención de tierras – de hormigón visto de baja calidad, así como los bloques de hormigón.

Complementariamente, los cierres de las fincas se proyectarán y construirán en condiciones que garanticen el acceso peatonal a ellas desde su frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

- B.- Con el fin de aminorar los impactos paisajísticos de las nuevas edificaciones, la construcción de éstas podrá condicionarse a la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la cuantía que se estime adecuada.
- C.- De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en las espacios de aparcamiento con un número superior a 10 plazas, a razón de 1 árbol por cada 2 plazas, a la manera de separación de las mismas.

### **3.- Habilitación de abrevaderos, apriscos y otros elementos similares.**

Los abrevaderos, fuentes, rediles y apriscos que se autoricen responderán a las características usuales en el medio rural de Erretería, en lo referente a su dimensionamiento, forma y materiales.



**Artículo 155.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.**

- 1.- Las edificaciones y los locales existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable se adecuarán a las condiciones reguladoras de la calidad constructiva, la habitabilidad, la funcionalidad de las instalaciones, la estética y la seguridad establecidas para las edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos y extremos en los que dicha aplicación sea procedente, al tiempo que congruente, con los objetivos planteados, en atención a las características y los condicionantes de los usos a los que se destinen aquellos.
- 2.- Las obras de mejora, rehabilitación y/o consolidación de las edificaciones preexistentes y consolidadas deberán adecuarse, además de a los fijados en el planeamiento vigente, a los siguientes criterios:
  - A.- Se deberán respetar las características fundamentales de la edificación afectada, incluidos sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.  
En consonancia con ello, no se podrán transformar o alterar los elementos arquitectónicos o artísticos (escudos, dinteles, frentes de fachada...) de especial valor o singular relevancia que la edificación pueda tener.
  - B.- Si las obras afectan inciden en los elementos exteriores de la edificación se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos y/o asimilables a los preexistentes en los casos de ampliación de la misma.  
En cualquier caso, la obra que resulte deberá responder al carácter propio de ese tipo de edificaciones, sin que desmerezca de su nivel de calidad y decoro.  
Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales: los muros de piedra o de mampostería, con o sin revoco de mortero; los de aspecto exterior similar asimilable a los anteriores; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; etc.
- 3.- Las edificaciones directamente destinadas a usos agroganaderos se ajustarán a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

**Artículo 156.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.**

- 1.- Las edificaciones emplazadas y/o proyectadas en el suelo no urbanizable que, estando destinadas a usos generadores de los mismos, no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.





- 2.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o, a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente, y, un filtro bacteriano.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno —deberá asegurarse en tal caso la no contaminación del agua freática—, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación.

La infiltración se realizará por medio de zanjas rellenas de material filtrante, o, dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m<sup>2</sup>/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 3.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento y de los Organismos competentes. Dicho proyecto y las instalaciones previstas en él deberán garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 4.- En el caso de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a habilitar en la explotación, que contemple como mínimo:
- A.- El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
  - B.- La cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.
  - C.- El período de tiempo previsto para el almacenamiento de los residuos en los depósitos.
  - D.- Los tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. (Los paramentos de éstos deberán ser impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados).
  - E.- El método propuesto para la eliminación de los estiércoles, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes. En el caso de que los estiércoles se destinen al vertido en los terrenos de la explotación, la dosis máxima admisible será 30 m<sup>3</sup>/Ha. al año. Si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se especificarán las soluciones de eliminación alternativas.



A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- 5.- Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplir las condiciones que determine la Administración competente en la materia.

#### **Artículo 157.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.**

- 1.- En los terrenos y entornos en los que existan riesgos de erosión se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando y/o prohibiendo los usos ganaderos u otros que pudieran resultar contrarios a la consecución del citado objetivo.
- 2.- Las actividades forestales que se promuevan en el municipio en terrenos y entornos aptos para ese fin, garantizarán la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho; todo ello sin perjuicio de lo que determine la Administración competente en la materia.

### **CAPÍTULO QUINTO. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### **Artículo 158.- Criterios generales de protección e integración ambiental.**

- 1.- Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.
- 2.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.
- 3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.



Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o contruados que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

#### **Artículo 159.- Medidas de carácter protector o preventivo.**

##### **1.- Geología y geomorfología.**

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos resultantes, en su caso, de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

- B.- Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.
- C.- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. Se fomentarán actuaciones de mantenimiento y/o revegetación con arbolado autóctono, y caso de haber problemas asociados a encharcamiento se contemplará la posibilidad de canalizar las escorrentías.
- D.- Con carácter general, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de arbolado protector.



## 2.- Agua.

- A.- En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales, así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo sobre el Dominio Público Hidráulico o en la zona de policía de cauce se requerirá de la correspondiente autorización administrativa previa del Organismo de cuenca y se estará de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
- B.- A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como en la de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.
- C.- A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.
- D.- Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.
- E.- Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.
- F.- En las obras que afecten a los cauces y riberas y Zona de Servidumbre de los cursos fluviales, se fomentará que las medidas de renaturalización incluyan la restauración de los bosques de ribera o aliseda atlántica, con el fin de garantizar la existencia de amplias bandas de sombra en ambas márgenes de los ríos y regatas, y así mejorar el hábitat de la fauna fluvial.

## 3.- Suelo.

- A.- Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.



En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en ellos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

- B.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en él.

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerándose prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los alrededores de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.

- C.- En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotecnia con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene "romperlos" mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

Los taludes y terraplenes de nueva creación se revegetarán mediante hidrosiembras en el momento de su construcción, con el fin de garantizar la protección temprana del sustrato edáfico y de acelerar la integración paisajística de la obra a ejecutar. Igualmente, las escolleras se construirán de modo que entre los bloques de piedras se garantice la instalación de tierra vegetal y de una cubierta vegetal para integrar las mismas en el paisaje.



- D.- En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.
- E.- Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

4.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- En el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación serán objeto de la debida consideración y atención la vegetación arbórea de interés existente, en su caso, en el ámbito afectado, con el fin de determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: la delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o trasplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.
- B.- Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.
- C.- Con carácter general las obras procurarán evitar la afección a los periodos críticos para la reproducción de las especies; y la restauración posterior de las zonas afectadas a la mayor brevedad posible.
- D.- En el suelo no urbanizable, con ocasión de la apertura de pistas o viales, así como en la ejecución de cierres, se tendrá en cuenta la libre circulación de la fauna silvestre.



5.- Medidas para la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro (ruido ambiental, contaminación acústica).

A.- Calidad del aire y medio ambiente sonoro.

1. A nivel de proyecto y de obra se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión (riego con agua, mecanismos aspiradores, tapar los materiales almacenados y/o transportados en camiones, equipos modernos de perforación, etc.) y de ruido (equipos eficientes, de bajo nivel sónico y bien mantenidos, regulación de la franja horaria, etc.) así como de control del tráfico y que se concretan principalmente con ocasión de la realización de los trabajos de derribo, excavaciones, movimiento de tierras, carga y transporte de materiales, etc. De forma general, los proyectos correspondientes recogerán las medidas oportunas con carácter previo al inicio y/o durante las obras.

2. En el caso particular de la demolición de edificios los correspondientes Proyectos de Demolición o Derribo determinarán la técnica o técnicas de demolición más adecuadas y el procedimiento a seguir (fases del derribo), además de las medidas apropiadas para reducir las emisiones de polvo, vibraciones y ruido, y evitar daños a edificios colindantes, a viandantes y a los propios operarios (medidas de seguridad y de protección de la salud).

3. Cumplir con normativa más específica, entre otras, el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias, y en relación con las vibraciones garantizar el cumplimiento de los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

4. En las obras en la vía pública, y para reducir la emisión de partículas el corte mediante amoladora (radial) o similares se efectuará en húmedo, utilizando agua para refrigerar el disco de corte y reducir el polvo durante el proceso.



**B.- Ruido ambiental.**

1. Los nuevos desarrollos urbanísticos del PGOU deberán cumplir los objetivos de calidad acústica (OCA) aplicables a las diferentes áreas acústicas fijadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, en especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre, y sus modificaciones, así como en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la CAPV. La tipología de las áreas acústicas estará acorde a lo establecido en el artículo 20 y al anexo III del Decreto 13/2012, de 16 de octubre.

Igualmente, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo serán objeto de la correspondiente revisión de la zonificación acústica.

**6.- Medidas para la correcta gestión de los residuos, incluido el balance de tierras.**

1. Tanto en la fase de obras como de implantación de los nuevos usos se generarán residuos de distinta naturaleza que se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular y normativas específicas de aplicación.-De acuerdo con la referida Ley 7/2022, de 8 de abril, en materia de prevención y gestión de residuos se dará prioridad, por este orden, a la prevención (en la generación de residuos o minimización), siguiendo con la reutilización, el reciclado, la valorización y, finalmente, la eliminación. Todos los residuos serán objeto de una correcta gestión mediante el traslado o entrega a instalación o gestor autorizado.

2. Se realizará una adecuada gestión de los residuos de demolición y derribo (RCD), construcción, reforma o rehabilitación con la previa separación y clasificación en origen de los distintos tipos de residuos, etiquetando y trasladando adecuadamente aquellos especialmente peligrosos y tóxicos. La producción y gestión de los residuos de construcción y demolición están sujetos al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, y al Decreto 112/2012, de 26 de junio, en el ámbito de la CAPV.

3. Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que determinen los estudios específicos y cumplirán con los valores indicativos de evaluación (VIE) del Anexo III de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la Prevención y Corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003, de 18 de febrero, que regula la valoración y posterior utilización de escorias en la CAPV.

De acuerdo a la Disposición Adicional Primera del Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, que desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, la valorización de materiales naturales excavados provenientes de emplazamientos que han soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo, están sujetos a la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en





operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron, siempre que cuenten con un pronunciamiento favorable por parte del órgano ambiental de la CAPV en el seno del correspondiente procedimiento para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5. Los proyectos de urbanización contarán con:

- Los correspondientes estudios de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, incluyendo las medidas de prevención, previsión de reutilización (en la misma obra u otros emplazamientos) y valoración. Asimismo, incorporará un análisis de la afección al sistema de recogida y reciclaje de los residuos urbanos, y de previsión de los espacios reservados para la recogida selectiva de los mismos.
- Un balance de tierras lo más equilibrado posible, evitando la dispersión de especies vegetales alóctonas y en particular de las invasoras. De existir un volumen de excedente de tierras se determinará su destino, gestionándose con arreglo al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

**Artículo 160.- Medidas correctoras.**

1.- Atmósfera.

- A.- En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.
- B.- Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.



## 2.- Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

## 3.- Agua.

A.- Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

B.- Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y a su zona de protección se adecuarán a los criterios determinados o que determine la Administración competente en la materia.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove.

Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna.

En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

C.- Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada.



- D.- Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes.

Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4.- Suelo.

- A.- En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la capacidad agrícola existente, en su caso, en la superficie afectada. Se estará a lo dispuesto en la Estrategia de Protección del Suelo de Euskadi 2030.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación bien del ámbito afectado, bien de otro que se estime oportuno.

- B.- La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.
- C.- Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.
- D.- Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice su recogida selectiva. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.



E.- Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia.

5.- Medidas para la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro (ruido ambiental, contaminación acústica).

El Plan General incorpora al efecto diversos planes zonales con el objetivo de minimizar el impacto en materia de ruido, debiendo estarse de acuerdo con cuanto se establece en ellos.

6.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

A.- Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con ellos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. Se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, especies preferentemente autóctonas, y que requieran un mínimo mantenimiento

B.- Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

C.- Se procederá, además, al control de las especies alóctonas invasoras, de forma particular en las márgenes fluviales, para su erradicación y posterior repoblación con especies ribereñas (aliseda cantábrica) para su posterior restauración natural.

7.- Paisaje.

A.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y



plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

- C.- Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado, así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.
- D.- En las "Zonas Globales de Mejora Ambiental" se favorecerán las actuaciones orientadas hacia la recuperación ambiental y posterior plantación con una vegetación de arbolado autóctono (vegetación potencial).

8.- Medio socio-económico.

- A.- Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.
- B.- Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

9.- Medidas en materia de sostenibilidad y frente al reto del cambio climático.

Se evita la extensión del área urbana y se interviene mediante la transformación urbana incorporando en particular medidas en materia de movilidad y accesibilidad universal que se precisarán en el PMUS.

10.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

- A.- En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos.
- B.- En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables promoviendo sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) que conserven la capacidad de infiltración natural del terreno, y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
- C.- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- D.- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.



- E.- Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.
- F.- Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
- G.- Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios, así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

#### **Artículo 161.- Medidas compensatorias.**

##### **1.- Agua.**

- A.- Se determinarán, en lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.
- B.- Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas que, en su caso, estén alteradas y degradadas.
- C.- Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes de los ríos en los tramos que requieran ese tipo de intervenciones.

##### **2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).**

- A.- La pérdida de arbolado por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanos (edificación o urbanización) se compensará con ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas, eliminadas o dañadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores.
- B.- Se generalizarán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de robledal, bosque mixto, hayedo, marojal y vegetación de ribera existentes, así como a la mejora y restauración ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- C.- Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar restauración de hábitats naturales: la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y



mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, etc. Se fomentará el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas. Estas actuaciones irán dirigidas a evitar la fragmentación y a garantizar la conectividad ecológica de los hábitats naturales y las poblaciones de la fauna salvaje.

- D.- Como medidas compensatorias en obras que así lo requieran por su impacto sobre el medio natural, se desarrollarán entre otras las siguientes: instalación de nidos de fauna salvaje y urbana (aves, murciélagos...), implementación de pasos de fauna, adaptación de frentes y bermas en espacios canterables, áreas verdes para insectos polinizadores, construcción de charcas para anfibios y reptiles...

#### **Artículo 162.- Saneamiento de aguas residuales.**

- 1.- En los suelos urbanos se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas al terreno y a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración.
- 2.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

- 3.- Los vertidos a los cauces naturales, aun cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplir las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

#### **Artículo 163.- Implantación de actividades ganaderas.**

- 1.- En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a su distribución como elementos fertilizantes, las instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.  
De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.



- 2.- La utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.

- 3.- Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.
- 4.- Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.
- 5.- Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

#### **Artículo 164.- Programa de supervisión de las medidas ambientales.**

Dicho programa es el establecido en Estudio Ambiental Estratégico de este Plan. Para ello, se aplicarán las medidas establecidas en ese programa, incluidos los indicadores ambientales.

### **CAPÍTULO SEXTO.**

#### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

#### **Artículo 165.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.**

- 1.- Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística (artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y concordantes), y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:
- A.- Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.
  - B.- La implantación de usos industriales, terciarios, de equipamiento, etc. así como cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.
  - C.- La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras, etc.
  - D.- La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales...).





- E.- La implantación en el suelo no urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.
- F.- La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcela y/o de vinculación a los diversos usos y/o construcciones.
- G.- La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.
- H.- La apertura de cortafuegos.
- I.- La construcción de pozos.
- J.- La instalación de camping y acampadas.
- K.- La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- L.- El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
- M.- Rellenos y acondicionamiento de terrenos.
- N.- La ocupación provisional de caminos y otros espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación - alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

- 2.- Las actuaciones de implantación de actividades se adecuarán a las condiciones siguientes:
  - A.- Las actividades previstas en el Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, se adecuarán al régimen de comunicación previa o declaración responsable.
  - B.- Las actividades restantes se adecuarán a los criterios establecidos, para cada tipo de ellas, en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
  - C.- En los supuestos en los que la implantación de la actividad requiera la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones.
- 3.- Las actuaciones mencionadas en los apartados anteriores que se promuevan por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por entidades de derecho público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.
- 4.- Las actuaciones de instalación y puesta en servicio y funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014; Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del



comercio y de determinados servicios, modificada con posterioridad mediante las Leyes 14/2013 y 20/2013, etc.). Así, de conformidad con lo establecido en esas disposiciones:

- A.- Las actuaciones de implantación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público (reguladas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012) no requerirán la obtención de licencia municipal previa, siempre que se adecuen, además, a estas condiciones: incidir en un local de superficie igual o inferior a 750 m<sup>2</sup>; no tener impacto en el patrimonio histórico-artístico; no conllevar el uso privativo y la ocupación de los bienes de dominio público; no tener impacto en espacios naturales protegidos.
- B.- Las actuaciones de instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las anteriores no requerirán la obtención de licencia municipal en el caso de que, previa presentación por el operador haya sido aprobado por el Ayuntamiento el plan de despliegue o instalación de red de telecomunicaciones electrónicas regulado en el artículo "34.6" de la citada Ley de 9 de mayo de 2014. Se requerirá la solicitud y obtención de la citada licencia en los supuestos de inexistencia del mencionado plan de despliegue.
- C.- Las obras que resulten necesarias para la implantación de las citadas infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia municipal de obras.
- D.- En los supuestos en los que, de conformidad con lo indicado, no se requiera la obtención de la citada licencia municipal, esta será sustituida por la correspondiente declaración responsable. El contenido y la presentación de esta se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales.

Dichas actuaciones se adecuarán, asimismo, a los restantes criterios establecidos en las referidas disposiciones.

- 5.- Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores, que se someterán al régimen de comunicación previa. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.

Sin perjuicio de la aplicación directa de este artículo, por ordenanza municipal se regulará el régimen de comunicación previa previsto en este párrafo.

Tampoco será necesaria licencia de obras para las previstas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Dichas obras se someterán al régimen de comunicación previa.



- 6.- La solicitud y obtención de las licencias mencionadas en los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.
- 7.- Se consideran obras menores, las interiores o exteriores de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

Se incluyen, entre ellas la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

- 8.- Con la salvedad que se expone a continuación, en el suelo no urbanizable, las licencias para chabolas, bordas o refugios de montaña se concederán siempre en precario, para un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrán renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las haya justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

Por su parte, la indicada salvedad incide en las zonas globales de carácter forestal delimitadas en esa clase de suelo, en las que se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. De conformidad con lo indicado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

#### **Artículo 166.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.**

##### **1.- Modalidades de actividades.**

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>, a los efectos de la determinación del contenido de las solicitudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de tramitación y concesión, se diferenciarán las distintas modalidades de actividades siguientes:

<sup>1</sup> En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.



- A.- Actividades sujetas a comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y de determinados servicios.
- B.- Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.
- C.- Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.
- 2.- Actividades sujetas a comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y de determinados servicios

Su relación es, en concreto, la resultante de las previsiones de la citada Ley. Su implantación se ha de adecuar a los criterios establecidos en ella.

- 3.- Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la obtención de la previa licencia de actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia. Su relación es, en concreto, la determinada en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

- 4.- Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la comunicación previa de la actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Su relación es, en concreto, la determinada en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

#### **Artículo 167.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.**

- 1.- La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la actuación para la que se solicita licencia (obra, actividad, etc.).
- 2.- Con la solicitud se acompañarán los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este Plan, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.
- 3.- Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en las disposiciones vigentes (incluido este Plan, y, dentro de él, este mismo artículo), por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente, siempre que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.



El correspondiente proyecto, con la totalidad de sus documentos, será entregado al Ayuntamiento en formato digital, en el programa o los programas y de conformidad con los criterios que a ese respecto determine dicha entidad.

- 4.- Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

- A.- Una Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; los plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualesquiera otras circunstancias que condicionen el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.  
Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.
- B.- Los informes y autorizaciones que, en su caso y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en este Plan y/o en la legislación correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.
- C.- Plano de situación a escala 1/2000 si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano, y 1/5.000 si se sitúa en suelo no urbanizable.
- D.- Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala mínima 1/500.  
En el caso de terrenos situados en suelo no urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 o 1/2.000.
- E.- Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.  
Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.
- F.- Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el precio de ejecución total por contrata resultante.



En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar a esos efectos como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para éstas últimas.

- 5.- Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

**A.- Parcelaciones.**

- a) Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas, el estado de cargas, y la descripción de los datos fundamentales de su inscripción.
- b) Descripción escrita detallada de la finca matriz y la o las fincas resultantes de la parcelación, tomando como referencia o punto de partida la descripción de la finca afectada contenida en la citada certificación del Registro de la Propiedad.
- c) Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.
- d) Plano de la parcelación propuesta con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

**B.- Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.**

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos generales antes mencionados incluya planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

**C.- Instalación de grúas-torre.**

- a) El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho; así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido. Si se propone su instalación en terrenos de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por las bases de apoyo.
- b) Especificación del período de permanencia y de actividad previsto.
- c) Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.



**D.- Demolición de edificios y construcciones.**

Salvo en los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo, se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
- c) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio.

**E.- Obras de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).**

En el caso de edificación de nueva planta en terrenos clasificados como suelo urbano que no reúnan características para ser considerados como solares la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente. Asimismo, se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Por lo demás, en todo tipo de actuaciones que tengan como fin la ejecución de las citadas obras, se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en este Plan, incorporará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten (naturaleza, color y demás características).
- b) Plano de emplazamiento de la edificación, que incluya e identifique, en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.
- c) Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.

En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.



Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta (terminadas en ambos casos), referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

- d) Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios<sup>1</sup>.
- e) Plano de acometidas a las redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.) grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.
- f) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se graficarán sobre el "plano de emplazamiento" del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumplir en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- g) Si se prevé la implantación de usos de aparcamiento, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.
- h) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se graficará en el "plano de emplazamiento" la posición del mismo.
- i) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de la con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.
- j) La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones vigentes en la materia.

<sup>1</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las restantes disposiciones vigentes.





F.- Implantación de actividades.

- a) *Actividades sujetas a comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento la documentación siguiente:

- \* En los supuestos de obras: memoria y presupuesto.
- \* Plano acotado y a escala de la planta del local afectado en el que se reflejen sus dimensiones y características, así como la ubicación de los accesos, los medios previstos de protección contra incendios, así como las restantes instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).
- \* Fotografías del local (de su interior y exterior).
- \* Documentación que acredite el cumplimiento de las exigencias requeridas por la normativa sobre protección de incendios, mediante certificados emitidos por la empresa instaladora, diligenciados, en su caso, por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.
- \* Memoria ambiental.
- \* Contrato de alquiler o escrituras del local.
- \* Acreditación de la autoría y de la cualificación técnica de quién redacte de la documentación.

- b) *Implantación de actividades sujetas a comunicación previa de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento:

- \* Certificación expedida por técnico competente que acredite que la actividad y/o las instalaciones se adecuan al proyecto y a la documentación técnica presentada, así como el cumplimiento de los requisitos ambientales.
- \* Acreditación de la cualificación técnica y/o profesional del redactor del proyecto técnico, en el supuesto de que éste no esté visado.
- \* Proyecto técnico redactado por profesional competente, con el contenido siguiente:
  - Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
    - . Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con el).
    - . Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
    - . Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.



- . Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
- . Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
- . Aportación de las correspondientes autorizaciones y puestas en servicio de instalaciones, maquinaria, etc. previstas en las disposiciones vigentes (seguridad industrial para las instalaciones sometidas a reglamentos específicos: instalación eléctrica; instalación térmica; instalación de gas; etc.).
- . Presupuesto.
- Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- Planos:
  - . Situación del local y de la edificación afectados.
  - . Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
  - . Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
  - . Plantas, alzados y secciones acotados:
    - \* Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
    - \* Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar), así como justificación de cumplimiento de accesibilidad.
    - \* Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 ó 1:100 o similar legible)
    - \* Alzados y secciones acotados (escala 1/50 ó 1:100 o similar)
    - \* Sección indicando alturas de los espacios y usos
    - \* Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
  - . Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
  - . Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- Identificación de dirección facultativa de las obras.
- En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.



c) *Implantación de actividades sujetas a licencia de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico de actividad, cuyo contenido se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. Dicho Proyecto incluirá, entre otros extremos:

- \* Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
  - Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con el).
  - Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
  - Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
  - Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
  - Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
- \* Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- \* Planos:
  - Situación del local y de la edificación afectados.
  - Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
  - Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
  - Plantas, alzados y secciones acotados:
    - . Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
    - . Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar), así como justificación de cumplimiento de accesibilidad.
    - . Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 ó 1:100 o similar legible)
    - . Alzados y secciones acotados (escala 1/50 ó 1:100 o similar)
    - . Sección indicando alturas de los espacios y usos
    - . Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.



- Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
  - Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- \* En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.

**G.- Licencias en suelo no urbanizable.**

- a) Memoria. En ella se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, así como en las disposiciones legales vigentes.
- b) Presupuesto.
- c) En los planos de estado actual y de emplazamiento se grafiará entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.
- d) Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.
- e) Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia<sup>1</sup>.

**H.- Primera utilización de edificios o instalaciones.**

- a) Copia de la licencia de obras.
- b) Certificado de fin de obra, suscrito por su director y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.
- c) Certificado de las diferentes instalaciones realizadas.
- d) Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 o 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
- e) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
- f) Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por su director.
- g) Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección pública (con excepción de las tasadas municipales).

<sup>1</sup> Departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones.



- h) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.
  - i) Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.
  - j) Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - k) Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.
- I.- En el supuesto de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

#### **Artículo 168.- La titularidad de las licencias y su transmisión.**

- 1.- Se considerará titular de la licencia a quien por si o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
- 2.- El titular de la licencia ejecutará las previsiones autorizadas mediante la misma sometido al correspondiente control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
- 4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

El nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.



- 5.- Se podrá transmitir la licencia de actividades sin consentimiento de su titular, siempre que el nuevo titular acredite el derecho de posesión del local de desarrollo de la actividad.

**Artículo 169.- Tramitación de licencias.**

- 1.- La tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en este mismo Plan, incluidos los siguientes apartados de este artículo.
- 2.- Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por la entidad competente en la materia.
- 3.- Las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización deberán ser objeto de la tramitación y autorización previstas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las previsiones establecidas a ese respecto en este mismo documento.
- 4.- Siempre que el uso o actividad que se pretenda implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.  
En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de actividad como a la de obras (en la medida en que ello sea acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes).

**Artículo 170.- Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.**

- 1.- Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas se pueda evitar la denegación de una licencia.
- 2.- En el acto de otorgamiento de la licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses –en el caso de obras menores–, y de seis (6) meses y un (1) año –en el caso de obras mayores–. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.



Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

- 3.- Cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto, se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez (10) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

- 4.- En todos los casos en los que se exige la presentación de proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras y, en su caso, el técnico de grado medio (aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico) correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

- 5.- Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.
- 6.- En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.
- 7.- Los titulares de licencia de apertura y obras de edificación –en todos los casos– y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades –cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión–, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización –sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas–, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.



Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a la correspondiente licencia de primera utilización podrán simultanearse e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas-, debiendo denegarse esa conexión por parte de las compañías suministradoras en tanto no se cuente con la citada licencia.

**Artículo 171.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.**

**1.- Licencias de parcelación.**

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla esa condición, la parcelación solicitada se tendrá por no materializada ni formalizada.

**2.- Licencias de edificación.**

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general para la presentación de documentación complementaria que, en su caso, resulte necesaria.

**3.- Licencias de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales.**

A.- Las licencias de obras de implantación de actividades de carácter provisional o temporal se entenderán concedidas en todo caso por un período limitado y concreto.





- B.- Con carácter general, la autorización de los usos provisionales a los que se hace referencia en los artículos 36 y 37 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se adecuará a los criterios establecidos en esos mismos artículos.
- C.- Las licencias de ejecución de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales no producirán efecto y, por ello, no podrán iniciarse las obras y actividades objeto de las mismas hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Prevía justificación de su inidoneidad, por razones asociadas a las características y a la naturaleza de las correspondientes actuaciones, el Ayuntamiento podrá acordar la no aplicación de esa condición.

#### **Artículo 172.- Abono de impuestos, tasas y derechos.**

- 1.- La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades será la resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en las correspondientes Ordenanzas Fiscales vigentes.
- 2.- El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.
- 3.- Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.
- 4.- En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

#### **Artículo 173.- Garantías registrales.**

- 1.- Se notificarán al Registro de la Propiedad, a los efectos de su correspondiente inscripción en él, las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, puedan y/o deban ser objeto de dicha inscripción.

En consonancia con lo anterior se notificarán, entre otras, al citado Registro de la Propiedad las resoluciones de concesión de licencias que conlleven la parcelación y/o la



indivisibilidad de parcelas asociadas a actuaciones de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte de la edificabilidad urbanística asignada, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

- 2.- Las segregaciones o divisiones de fincas situadas en suelo no urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, a los efectos de la regulación del régimen de uso, edificación y parcelación de dichas fincas. Las resoluciones municipales que conlleven ese tipo de segregaciones o divisiones serán notificadas al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción en él.
- 3.- Los gastos inherentes a la indicada inscripción registral serán abonados en todo caso por el beneficiario de la licencia.

#### **Artículo 174.- Replanteo.**

- 1.- En los casos en que así proceda, una vez cumplidos los requisitos exigidos para la plena efectividad de la misma, el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
- 2.- El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido en el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.  
Dicho replanteo podrá realizarse tanto directa y materialmente en el terreno, como de manera digitalizada, mediante la utilización con ese fin de los correspondientes mecanismos y coordenadas de esa naturaleza. La utilización de dicha sistemática digital se adecuará en todo caso a los criterios que determine a ese respecto el Ayuntamiento.
- 3.- El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director o directores de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acta y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma. Si transcurriera un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido en la licencia concedida y/o en la normativa urbanística vigente.
- 4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento, previa valoración de la problemática planteada por parte de los servicios técnicos municipales, adoptará las decisiones que estime oportunas para dar respuesta a la misma, incluidas las modificaciones a introducir con ese fin.



#### **Artículo 175.- Cambio en la dirección de obra.**

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o técnico afectado), con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

#### **Artículo 176.- Modificaciones del contenido de las licencias.**

Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos municipales.

Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

#### **Artículo 177.- Prórroga de las licencias.**

Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de las actuaciones objeto de una licencia municipal por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado, planteada quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.



#### **Artículo 178.- Caducidad de las licencias.**

- 1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - A.- Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
  - B.- En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por un valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
  - C.- Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.
  - D.- Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses contados a partir de su iniciación.  
Dichas obras se considerarán paralizadas, aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.
  - E.- Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.
- 2.- Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades objeto de las correspondientes licencias (industriales, terciarios, de equipamiento, etc.) caducarán al paralizarse su ejercicio o desarrollo y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a seis (6) meses (Ley 10/2021) y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
- 3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

#### **Artículo 179.- Deber de reparación y limpieza.**

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que, como consecuencia de las obras, se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener éstos en las debidas condiciones de limpieza.

#### **Artículo 180.- Abandono de las obras.**

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así para como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.



### **Artículo 181.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.**

- 1.- El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con aquella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a dicha entidad, y, en su caso, solicitará la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- A.- Adecuación de las obras ejecutadas a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, debiendo encontrarse sus instalaciones en perfecto estado de funcionamiento.
  - B.- Ejecución, en las condiciones establecidas, de las obras de urbanización complementarias exigidas, en su caso.
  - C.- Reparación de los desperfectos ocasionados, en su caso, en las vías y espacios públicos, dejando éstos en las adecuadas condiciones de limpieza.
- 2.- La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, de los locales y espacios destinados a actividades que la requieran, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.
  - 3.- El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspenderse el procedimiento, indicando al petitionerario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual en ningún caso podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.  
  
Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.
  - 4.- La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta y posterior conexión en los servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, suministro de gas, en su caso, etc.).

### **Artículo 182.- Inspección de las obras y de los usos**

- 1.- Cualquier técnico municipal tendrá libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las ordenanzas y de los reglamentos aplicables.



- 2.- El documento de otorgamiento de la licencia y el proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en y/o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.
- 3.- En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los técnicos municipales:
  - A.- Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
  - B.- Terminación de la estructura del techo de planta baja.
  - C.- Terminación de la estructura de cubierta.

En cada caso, los servicios técnicos municipales comprobarán el cumplimiento de las condiciones establecidas a ese respecto en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones podrán solicitar la recomposición de las referencias de replanteo si estas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

#### **Artículo 183.- Extracción, depósito y transporte de escombros**

- 1.- La extracción de escombros de los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y su depósito en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.
- 2.- Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

#### **Artículo 184.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.**

Los proyectos de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes), ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados en soporte digital, de conformidad con los siguientes criterios:



- 1.- Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión de reajustes en él, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.
- 2.- En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.



## **TITULO SÉPTIMO**

### **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.**

#### **Artículo 185.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.**

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Catálogo de este Plan General tiene el fin de determinar la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Erreteria que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos incluidos en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en los siguientes artículos de este documento, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural y concordantes.

Estas previsiones se complementan con el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Erreteria.

#### **Artículo 186.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.**

- 1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.
- 2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.  
Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.  
El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.  
En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.





- 3.- Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos asimismo correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.
- 4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
- 5.- La declaración de ruina de los edificios, o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en ella (art. 51).
- 6.- Las obras y actuaciones previstas en los bienes y elementos catalogados afectados por las disposiciones legales vigentes en materia de Costas deberán adecuarse a lo establecido en ellas.  
En ese contexto y en lo referente a los bienes y elementos catalogados que ocupen terrenos del dominio público marítimo-terrestre deberá acreditarse la existencia del correspondiente título habilitante de dicha ocupación. En el supuesto de no contar con él, el elemento catalogado quedará sujeto a lo que resulte de la solicitud para la ocupación del referido dominio.

**Artículo 187.- Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.**

1.- Criterios generales.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia, se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos de Interés Histórico-Arquitectónico catalogados:

A.- Protección Especial.

Se aplicará 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.

B.- Protección Media.

Se aplicará 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.



**C.- Protección Básica.**

Se aplicará 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.

**D.- Protección Local.**

Se aplicará 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.

**2.- Régimen de Protección Especial.**

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias, mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinvención o nuevo diseño, requiriendo para cualquier tipo de intervención, cambio de uso o actividad la preceptiva autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos, o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de "Restauración Científica" en las disposiciones vigentes reguladoras de las Actuaciones de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Excepcionalmente, previo estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del citado organismo competente en materia de patrimonio cultural.

Se incluyen en este nivel de protección los bienes sujetos a él, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 6/2019 y Ley 14/2023). El régimen de protección de esos bienes es el establecido en cada caso en el contexto de su declaración como bienes culturales de protección especial

**3.- Régimen de Protección Media.**

Se incluyen en este nivel de protección los bienes inventariados de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 6/2019 y Ley 14/2023).

El régimen de protección de esos bienes es el establecido en cada caso en el contexto de su inclusión en el correspondiente inventario.



#### 4.- Régimen de Protección Básica.

Se incluyen en este nivel de protección los bienes incluidos en el Área Monumental del Casco Histórico que reúnen las condiciones para su inclusión en esta categoría en el presente Catálogo de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 6/2019 y Ley 14/2023).

El régimen de protección de esos bienes es el establecido en cada caso en el referido Plan Especial.

#### 5.- Régimen de Protección Local.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones y reajustes estructurales, así como el "vaciado" de las edificaciones.

En los supuestos en los que el estado de conservación así lo requiera, podrá procederse al derribo de las edificaciones y a su sustitución por otras nuevas que, por un lado, respondan a la imagen arquitectónica general de las actuales, y, por otro, incorporen los elementos singulares destacables de las actuales. Se procederá a dicha sustitución en las condiciones establecidas bien este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, autorizándose los reajustes edificatorios acordes con las previsiones establecidas en dicho planeamiento.

En los supuestos de inmuebles sujetos al régimen de protección parcial, dicho régimen deberá entenderse referido exclusivamente a los elementos de interés identificados en cada caso, y en el contexto de las actuaciones de reforma o sustitución de las edificaciones deberán recuperarse los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto. En esos casos, los elementos objeto de dicha protección parcial, así como el régimen de su tratamiento y preservación, serán determinados por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales.

### **Artículo 188.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.**

#### 1.- Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.

Dichas zonas quedan sujetas al régimen de protección establecido en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

Conforme a dicho régimen, se requiere la presentación del Proyecto Arqueológico ante la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación previa a la ejecución de las obras que pudieran afectar a estas zonas.



## 2.- Zonas de Presunción Arqueológica de la C.A.P.V.

Las áreas y los elementos afectados por la resolución de la Viceconsejería de Cultura del Gobierno Vasco de fecha 23/09/97, quedarán sujetos al Régimen de Protección establecido en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, así como a lo dispuesto al efecto en el Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica.

De conformidad con lo establecido en la referida Declaración, en estas zonas deberá realizarse un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pudiera afectarlas, al objeto de que por parte del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa se establezca la necesidad de presentación del proyecto arqueológico previo a la realización de las obras.

Atendiendo a la sistematización de la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica, las mismas se refieren a las siguientes tipologías de áreas de protección:

- \* (A). Área intramuros del edificio
- \* (B). Área intramuros del edificio y 15 m alrededor de su perímetro, desde el borde exterior.
- \* (C). Área que ocupa el elemento y 5 m. alrededor del mismo, a partir del borde exterior.
- \* (D). Área ocupada por el edificio e instalaciones anexas al mismo.
- \* (E). Área especificada en el plano de la incoación.

## 3.- Otras cuestiones.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, en el supuesto de hallazgo o descubrimiento de restos arqueológicos con motivo de la ejecución de movimientos de tierras, obras u otro tipo de actuaciones, se procederá a su notificación a la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco...).

### **Artículo 189.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.**

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competentes en la materia serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.



**Artículo 190.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.**

- 1.- La determinación de la relación de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Erreteria tendrá la naturaleza y el rango normativo establecidos para el mismo en la legislación urbanística vigente (artículos 76, 100, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Su reajuste y/o complementación podrá realizarse, por lo tanto, mediante la formulación, tramitación y aprobación de un expediente de esa naturaleza. Dicho expediente podrá reajustar la relación de bienes protegidos incluida en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

- 2.- Las previsiones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Erreteria en el PGOU tienen la naturaleza y el rango normativos propios de la ordenación pormenorizada.

En consonancia con ello, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la determinación de ese tipo de determinaciones, incluidos planes especiales.

- 3.- En todo caso, el conjunto de las citadas previsiones, incluidas las que, en su caso determine en citado planeamiento especial, deberán ser objeto de un tratamiento y una regulación global unitarios y coordinados.

En consonancia con ello, todo reajuste o complementación de las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva de su compatibilidad, coordinación y sintonía en el marco global del conjunto de las previsiones reguladoras del referido régimen del suelo no urbanizable.



### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Primera.- Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción.**

- 1.- Las edificaciones consolidadas por este Plan (ya construidas o en construcción) quedan sujetas, en lo referente a los parámetros edificatorios y de uso autorizados en ellas y no acordes con los establecidos en este Plan, al régimen de las edificaciones y usos disconformes.

Dicho régimen será de aplicación hasta el momento de procederse a la rehabilitación integral y/o cambio de uso integral de esas edificaciones, en el que deberán adecuarse al régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

- 2.- En el supuesto de declararse de forma expresa la caducidad de las licencias concedidas para la construcción de dichas edificaciones y/o para la implantación de usos y actividades en ellas será de aplicación, en todos sus extremos, el régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025

Fdo: Santiago Peñalba

Mikel Iriondo

Fdo.: Iñigo Peñalba

Manu Arruabarrena



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

## **Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS"**

### **"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS"**

Diciembre 2025



**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.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> Te esforzaste en hacer posible este documento y aquí está. Muchas gracias.



**INDICE** ..... **Página**

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS:

"AU.1 PUERTO"	4
"AU.2 CAPUCHINOS"	8
"AU.3 VERSALLES"	20
"AU.4 ALABERGA"	26
"AU.5 GALTZARABORDA"	34
"AU.6 BERAUN"	43
"AU.7 PONTIKA"	50
"AU.8 GAZTAÑO"	56
"AU.9 CENTRO"	64
"AU.10 CASCO HISTÓRICO"	76
"AU.11 IZTIETA"	81
"AU.12 ALTZATE"	88
"AU.13 OLIBET"	94
"AU.14 PAPRESA S.A."	100
"AU.15 GABIERROTA"	106
"AU.16 FANDERÍA"	113
"AU.17 AGUSTINAS"	119
"AU.18 LARTZABAL"	127
"AU.19 GAMONGOA"	136
"AU.20 TXIRRITA-MALEO"	142
"AU.21 MASTI-LOIDI"	150
"AU.22 LARRETXIPI"	162
"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"	167
"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"	171
"AU.25 ARANGUREN"	177
"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"	183
"AU.27 EGIBURU"	187
"AU.28 EGIBURUBERRI"	197
"AU.29 EGILUZE"	203
"AU.30 AÑABITARTE"	208
"AU.31 ZAMALBIDE"	214
"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"	219
"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"	224

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS EN SNU:

"NU.1 LISTORRETA"	230
"NU.2 SAN MARCOS"	233
"NU.3 ZUÑALORRETA"	234
"NU.4 TXORITOKIETA"	240

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.1 PUERTO"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.01 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites con el objeto de su adaptación al territorio al que se extiende en el municipio el Puerto de Pasaia.

El ámbito cuenta con un Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Pasaia aprobado definitivamente en el año 2018, así como con una Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP), que califican el suelo correspondiente al municipio de Erreterria, identificado en su mayor parte con el nombre de Riberas del Oiartzun (el resto, más al oeste, se corresponde con el área de Antxo), como uso portuario comercial, de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2/2011, de 5 de setiembre.

El ámbito está situado a ambos lados de la ría del Oiartzun, en su desembocadura en la bahía, se clasifica como suelo urbano y forma parte del Puerto de Pasaia.

Se corresponde fundamentalmente con el muelle de Capuchinos y con las zonas del puerto destinadas al transporte de vehículos (muelles Ro-Ro). De acuerdo con el Plan Especial Portuario, en el muelle de Capuchinos no se requieren actuaciones significativas de reordenación, mientras que, en las zonas correspondientes a las Riberas del Oiartzun, en la margen izquierda existe un silo de tres plantas de altura y en la margen derecha existe en este momento una explanada libre de edificación; ambos muelles sirven para el manejo de vehículos.

Su superficie es de 189.047 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del Puerto de Pasaia. El ámbito se destina a fines y usos de carácter preferentemente portuario, en los términos y condiciones que determine el Plan Especial vigente o aquel a promover en él cuando proceda su revisión.
- \* Mantenimiento y mejora de la actividad portuaria comercial.
- \* Posibilitar el incremento de las superficies destinadas al transporte de vehículos mediante la ampliación de las instalaciones existentes de forma que se optimicen los espacios disponibles y se produzca el aumento de la competitividad y el incremento de los tráficos.
- \* Previsión de suelo destinado al almacenaje de mercancías en general.

### **"AU.1 PUERTO"**

- \* Compatibilización de la actividad comercial portuaria con el entorno urbano de Capuchinos mediante un control de las labores de carga y descarga de sustancias calificadas como molestas, nocivas o peligrosas. Se estará según lo dispuesto, en particular, en materia de ruido, calidad del aire y emisiones a la atmósfera.
- \* Se estará, en particular, según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Puertos, incluso fuera del ámbito (zonas de dominio y servidumbre correspondientes), así como de Costas.
- \* Atendiendo a la condición de puerto urbano habrá de considerarse especialmente la normativa de aplicación en materia de ruido y de calidad del aire y emisiones a la atmósfera.
- \* En el supuesto de la revisión del Plan Especial deberá ser remitido tanto al Ayuntamiento como, entre otras, a la Administración competente en materia de costas a los efectos de la solicitud y emisión de los informes previstos en los artículos "112.a" y 117 de la Ley de Costas. Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del río Oiartzun con la zona portuaria. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "E.3/1 Zona Portuaria (SG)"** ..... Sup. 189.047 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, así como en la legislación vigente en materia de puertos.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito corresponderá al Plan Especial vigente o que oportunamente lo revise.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **"AU.1 PUERTO"**

En ese contexto, se estará según lo dispuesto en el citado Plan Especial o en el que promueva la Administración competente en materia portuaria, en el momento en el que lo determine la misma, para su revisión.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito (edificabilidad física; parámetros reguladores de la forma de las edificaciones autorizadas; condiciones de uso; etc.) será el determinado en el Plan Especial vigente o a promover en él para la determinación de su ordenación pormenorizada.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

El régimen de categorización de los terrenos del ámbito es el que determina en el Plan Especial vigente o en aquel a promover en él para su revisión.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas generales, reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

## **"AU.1 PUERTO"**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

El régimen de ejecución de las propuestas planteadas en el ámbito será el que determina en el Plan Especial vigente o en aquel que a promover en él para su revisión.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, la implantación urbana del puerto requerirá que se adopten las medidas precisas en relación con la minimización del ruido y con la calidad del aire y las emisiones a la atmósfera.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.2 CAPUCHINOS".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.04 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites. Así, se incorporan, en particular, los suelos correspondientes a la A.02 (Antigua fábrica de harinas), a la A.03 (Don Bosco), a la A.05 (Basanoaga/Sorgintxulo) y al sector 32 Esnabide, ya urbanizado, así como al sistema general viario correspondiente a la carretera GI-636 en su tramo inmediato.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado básicamente del Plan Parcial original del año 1964 y de sus sucesivas modificaciones, así como del Plan Parcial de Esnabide y de sus modificaciones aprobadas definitivamente, así como de los correspondientes Estudios de Detalle tramitados; se encuentra ejecutado, con la salvedad de la construcción de sendos bloques de viviendas en Esnabide.

Así, están pendientes de construcción dos parcelas que permiten acoger 54 viviendas, todas ellas de protección pública.

El asentamiento residencial se sitúa en el extremo noroeste del municipio, asomado a la bahía de Pasaia, en la península de Capuchinos. Se trata de un promontorio sobre la bahía y de sus laderas que descienden hacia Antxo. Es, asimismo, inmediato a los ámbitos de Versalles, Alaberga, Galtzaraborda y Beraun, así como al Puerto.

En los últimos años el Ayuntamiento ha realizado muy numerosas intervenciones en materia de reurbanización, así como de eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensores públicos, además de procederse a la ejecución del sector 32 Esnabide que incorpora la mejora del viario local.

El ámbito cuenta con numerosos equipamientos, entre los que cabe destacar por su dimensión e impronta, el centro docente de Don Bosco y los docentes también de Cristóbal Gamón, las piscinas municipales al aire libre, y el centro de salud; y, también, el parque José Manuel Zamarreño, mirador sobre la bahía de Pasaia. Cuenta, asimismo, con buenas comunicaciones.

Como consecuencia de su situación dominante, se localiza en el ámbito un depósito de la red de abastecimiento de agua local. Se localiza también en el ámbito un edificio de equipamiento, anteriormente destinado a escuela, que hoy ocupa el Centro de Extremadura y la Concha Rociera.

Su superficie es de 322.564 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.

Se trata, con diferencia, del ámbito de mayor extensión del área urbana del municipio.

**"AU.2 CAPUCHINOS".**

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, consolidando con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas (parcelas identificadas como a.3/2.1 y a.3/2.2 de Esnabide), con la salvedad de algunos reajustes de la ordenación, de acuerdo con cuanto a continuación se precisa.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, con las salvedades a las que se hace seguidamente referencia, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres correspondientes a la plaza de Fuentepelayo.
- \* Consolidación de los equipamientos preexistentes. Consolidación, en particular, de la edificabilidad ordenada en su día en Cristóbal Gamón y en Don Bosco, incluida aquella que ha sido objeto de derribo, y ampliación de la parcela de las piscinas de acuerdo con la nueva ordenación pormenorizada que se propone. Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales en materia de ampliación de la edificabilidad en las parcelas de equipamiento público.
- \* Nueva delimitación y ampliación de la parcela de equipamiento que acoge en la actualidad las piscinas municipales al aire libre.
- \* Intervención en la calle San Marcos a los efectos de recuperar espacio para la movilidad no motorizada.
- \* En el contexto anterior, proponer la sustitución del edificio correspondiente a las antiguas escuelas, que hoy ocupan el Centro de Extremadura y la Concha Rociera, así como la modificación del trazado viario de acceso al ámbito de Las Mercedes, en Donostia, con el objeto de ordenar un edificio de aparcamientos sobre rasante que acoja asimismo un equipamiento sobre las plantas destinadas a aquella finalidad (nueva parcela c.1/2.1).

### **"AU.2 CAPUCHINOS".**

- \* Ordenación de una parcela de equipamiento con alojamientos dotacionales en Esnabide ondo, junto a Don Bosco y el depósito de agua (parcela c.1/2.2).
- \* Ordenación de nuevas viviendas de protección pública y aparcamientos para residentes en Basanoaga en la nueva parcela a.3/2.3 que se identifica al efecto.
- \* Ordenación de nuevas viviendas de protección pública y libres, así como de aparcamientos en Esnabide 2 (entorno de edificio de Telefónica) en el subámbito 2.1 que se identifica al efecto, planteándose la reurbanización de éste.
- \* Creación de un paseo peatonal y de bicicletas entre la estación del "Topo" de La Herrera y Puntas (San Juan, en Pasaia) bordeando la lámina de agua, iniciativa de interés supramunicipal promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa que se considera de interés y que demanda su continuidad en el ámbito.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General
- \* Se establecen las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas en los casos en los que concurre esta situación. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario que discurre bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/2 Zonas Residenciales". ..... Sup. 159.760 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:
    - En las parcelas a.3.2.1 y a.3.2.2 de Esnabide:  
La edificabilidad autorizada es la estipulada por el Plan Parcial del sector 32 y las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente, así como en los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan.
    - En la parcela a.3.2.3 ordenada en Basanoaga:  
La edificabilidad residencial autorizada en la parcela es de 3.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina en su integridad a viviendas de protección pública. En planta baja se ordenan otros 900 m<sup>2</sup>(t) para locales comerciales y portales. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.



**"AU.2 CAPUCHINOS".**

- En el subámbito 2.1 "Esnabide: 2":  
La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es de 3.020 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina a:
  - viviendas de protección pública sociales: 750 m<sup>2</sup>(t)
  - viviendas de protección pública tasadas: 750 m<sup>2</sup>(t)
  - viviendas libres: 1.520 m<sup>2</sup>(t)

Complementariamente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

Adicionalmente, sobre los garajes preexistentes se propone la elevación de dos plantas adicionales de garaje, así como la habilitación de su cubierta como aparcamiento, ordenándose al efecto una edificabilidad física adicional de 1.632 m<sup>2</sup>(t).

- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "B/2 Zona de actividad económica". .....Sup. 3.435 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela situada junto a Antxo que acogió, en su día, a la antigua fábrica de harinas y que se ha identificado como Area A.02.

Acoge en la actualidad a una parcela comercial que se consolida por el Plan General con su edificabilidad y ese destino.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "C/2.1 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 40.674 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela en la que se implanta el centro docente de Don Bosco que se consolida por el Plan General con destino dotacional público.

**"AU.2 CAPUCHINOS".**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.4.-Zona "C/2.2 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 9.998 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela en la que se asientan las piscinas municipales que se consolida por el Plan General con destino dotacional, a la vez que se amplía su extensión.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, consolidándose la edificabilidad preexistente, incluidas las pistas cubiertas.

**1.5.-Zona "C/2.3 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 1.638 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el centro de salud que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.6.-Zona "D.1/2.1 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 34.024 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque José Manuel Zamarreño.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.7.-Zona "D.1/2.2 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 10.208 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque situado al pie de Don Bosco.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.8.-Zona "D.1/2.3 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 5.653 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Antxo.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.9.-Zona "E.1/2 Red viaria (SG)". .....Sup. 44.777 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la carretera 636 y su acceso al área urbana que transcurre por el ámbito. Se incluye asimismo en la misma el trazado de la red ciclista por el lugar.

### **"AU.2 CAPUCHINOS".**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.10.- Zona "E.2/2 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 8.911 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la línea ferroviaria de Adif a través del ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.11.- Zona "F/2.1 Infraestructuras de servicios (SG)". .....Sup. 847 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el depósito de agua de Esnabide.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.12.- Zona "F/2.2 Infraestructuras de servicios (SG)". .....Sup. 2.639 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el depósito de agua inmediato a Beraun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el planeamiento vigente, en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, en el Plan Parcial del sector 32 y las modificaciones del mismo aprobados definitivamente, en los Estudios de Detalle aprobados, y precisando aquella de aplicación en las parcelas a.3.2.3 ordenada en Basanoaga y c.1/2.1 y c.1/2.2 de equipamiento, además de la ampliación de la parcela de las piscinas.

Como única salvedad, se remite la ordenación pormenorizada del subámbito 2.1 delimitado a la tramitación del correspondiente Plan Especial.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

En particular, en las parcelas a.3.2.1 y a.3.2.2 de Esnabide y a.3.2.3 de Basanoaga se actuará de forma directa.

La actuación en el subámbito 2.1 delimitado se abordará por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de ocho años en el que deberá contarse con el correspondiente Plan Especial aprobado definitivamente, en el que se precisará la programación de los siguientes pasos a dar.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, así como en el Plan Parcial del sector 32, incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan, y que se refleja para su ilustración en los planos precitados de este Plan General.

La parcela existente en la zona B/2 zona de actividad económica se identifica en este Plan General como parcela b.2.1 y se destina a uso terciario.

Dichas determinaciones se adoptan con las salvedades que resultan de la identificación de las parcelas a.3/2.3, c.1/2.1 y c.1/2.2, del reajuste de la delimitación de la parcela de equipamiento que acoge a las piscinas al aire libre y de los consiguientes reajustes en el viario y el espacio público.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

##### **\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con la autorizada por el Plan Parcial del sector 32, incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

Se prevé adicionalmente una edificabilidad urbanística residencial en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga de 3.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementada con una edificabilidad en planta baja destinada a locales comerciales y portales de 900 m<sup>2</sup>(t) y, bajo rasante, con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

Se prevé adicionalmente una edificabilidad urbanística en el subámbito 2.1 de Esnabide 2 de 3.020 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementada bajo rasante con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular. En dicho subámbito se prevé asimismo una edificabilidad física adicional de 1.632 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante con destino a garajes. Su concreción se remite a un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se prevé adicionalmente una edificabilidad física en la parcela de equipamiento c.1/2.1 de 256 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante con destino a equipamiento, complementada bajo rasante con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular. Se estará de acuerdo con cuanto se determina en el gráfico correspondiente que prevé una edificabilidad con destino a garajes de 4.743 m<sup>2</sup>(t).

Se prevé adicionalmente una edificabilidad física en la parcela de equipamiento c.1/2.2 Esnabide ondo de 3.500 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementada bajo rasante con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular. Se prevé destinarla a alojamientos dotacionales.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, incluidas las autorizadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, así como por el Plan Parcial del sector 32, incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia, así como las que se ilustran en los gráficos de esta Norma Particular para las parcelas a.3.2.1, a.3.2.2, a.3.2.3, c.2.1 y c.2.2, y, orientativamente, para el subámbito 2.1, en el que deberá tramitarse al efecto el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, incluidas las autorizadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, así como por el Plan Parcial del sector 32 incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia, así como las que se ilustran en los gráficos de esta Norma Particular para las parcelas a.3/2.1, a.3/2.2, a.3/2.3, c.1/2.1 y c.1/2.2.  
En el subámbito 2.1 se prevé un perfil de cuatro plantas, si bien su concreción se formulará en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

En particular, se encuentran en esa situación de suelo urbano no consolidado la parcela a.3/2.3 de Basanoaga y el subámbito 2.1 Esnabide 2.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas generales, reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

### **"AU.2 CAPUCHINOS".**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No hay elementos catalogados en el ámbito.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Se estará, en cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización vigentes en relación con la ejecución del planeamiento pormenorizado del sector 32 Esnaide.

La parcela a.3/2.3 de Basanoaga se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

En las parcelas de equipamiento c.1/2.1 y c.1/2.2, así como en la redefinida en torno a las piscinas se actuará de forma directa. Los correspondientes proyectos de edificación incluirán las obras complementarias de urbanización precisas.

El subámbito 2.1 se corresponderá con una actuación integrada a delimitar en el correspondiente Plan Especial a tramitar en el plazo establecido.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica". En Esnabide (Parcelas a.3/2.1 y a.3/2.2), éstos se corresponderán con los determinados en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas. Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).





## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

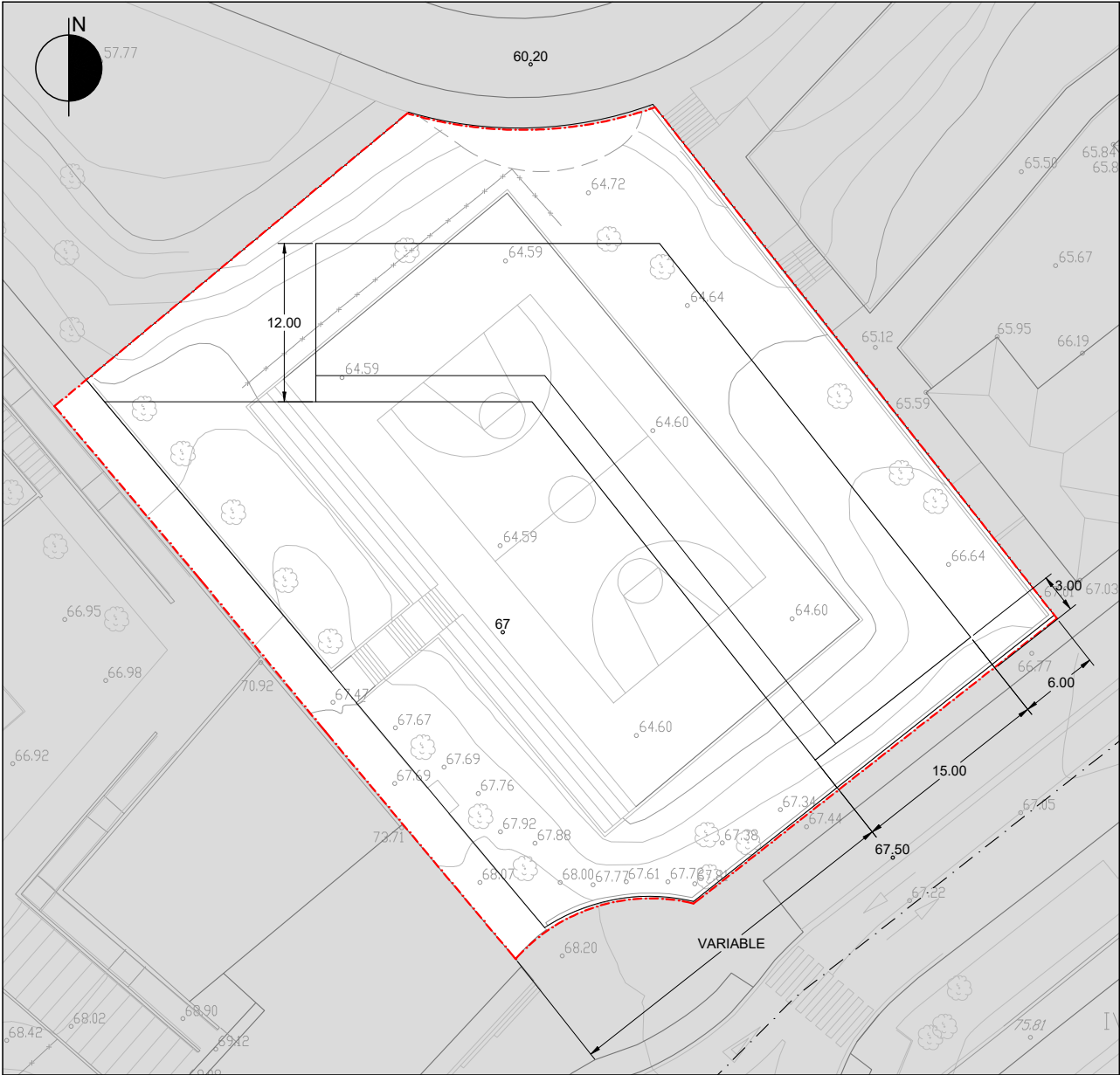
En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

### **IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Parcela a.3/2.3 de Basanoaga
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 2.- Parcela c.1/2.1 que hoy ocupan el Centro de Extremadura y la Concha Rociera destinada a equipamiento y garajes.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 3.- Parcela c.1/2.2 con destino a equipamiento, en parte a alojamientos dotacionales.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 4.- Ilustración de ordenación orientativa de subámbito 2.1.

A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/2.3 BASANOAGA**



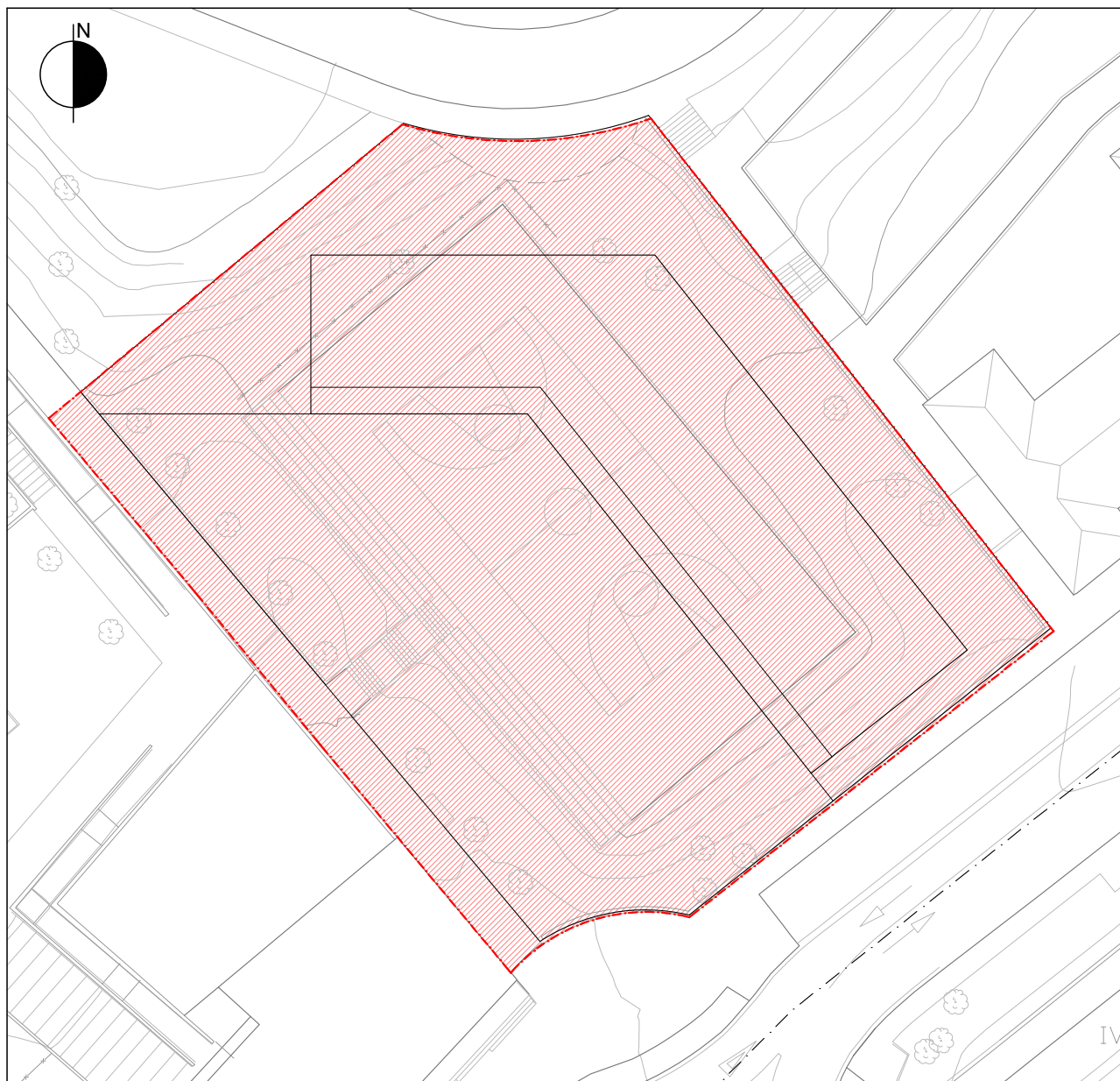
ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA    PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA    20    PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/2.3 BASANOAGA**



ESCALA 1:500 ESKALA



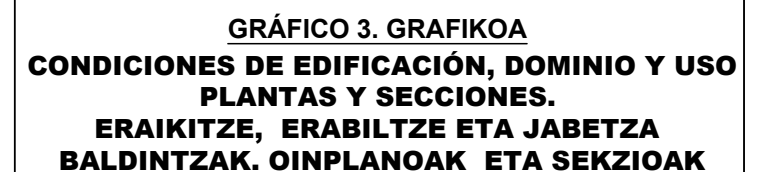
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EDIFICACIÓN ABIERTA a.3  a.3 ERAIKI-LEKUA

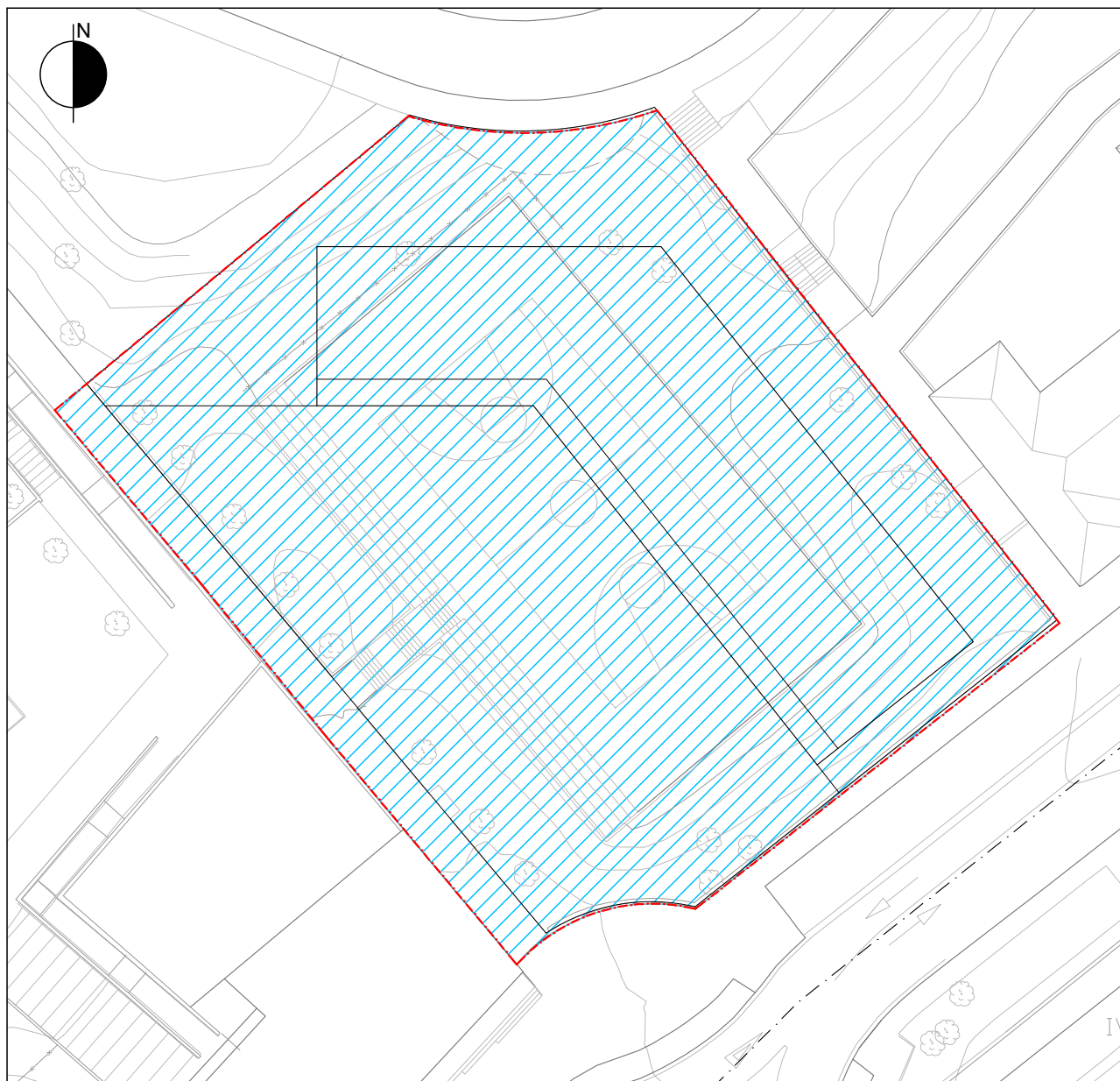
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



ESCALA 1:500 ESKALA



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/2.3 BASANOAGA**



ESCALA 1:500 ESKALA


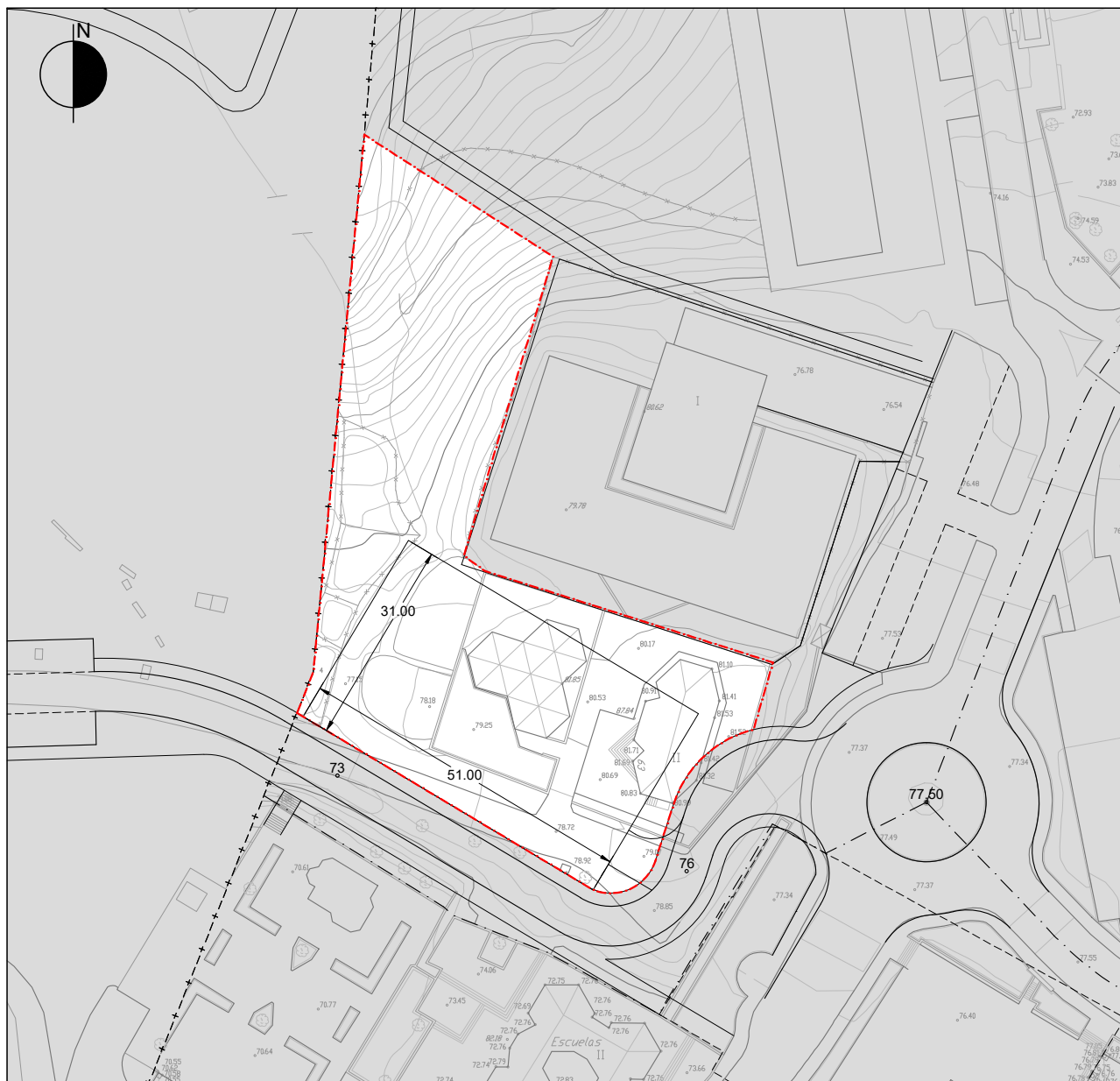
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN  HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**





A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA


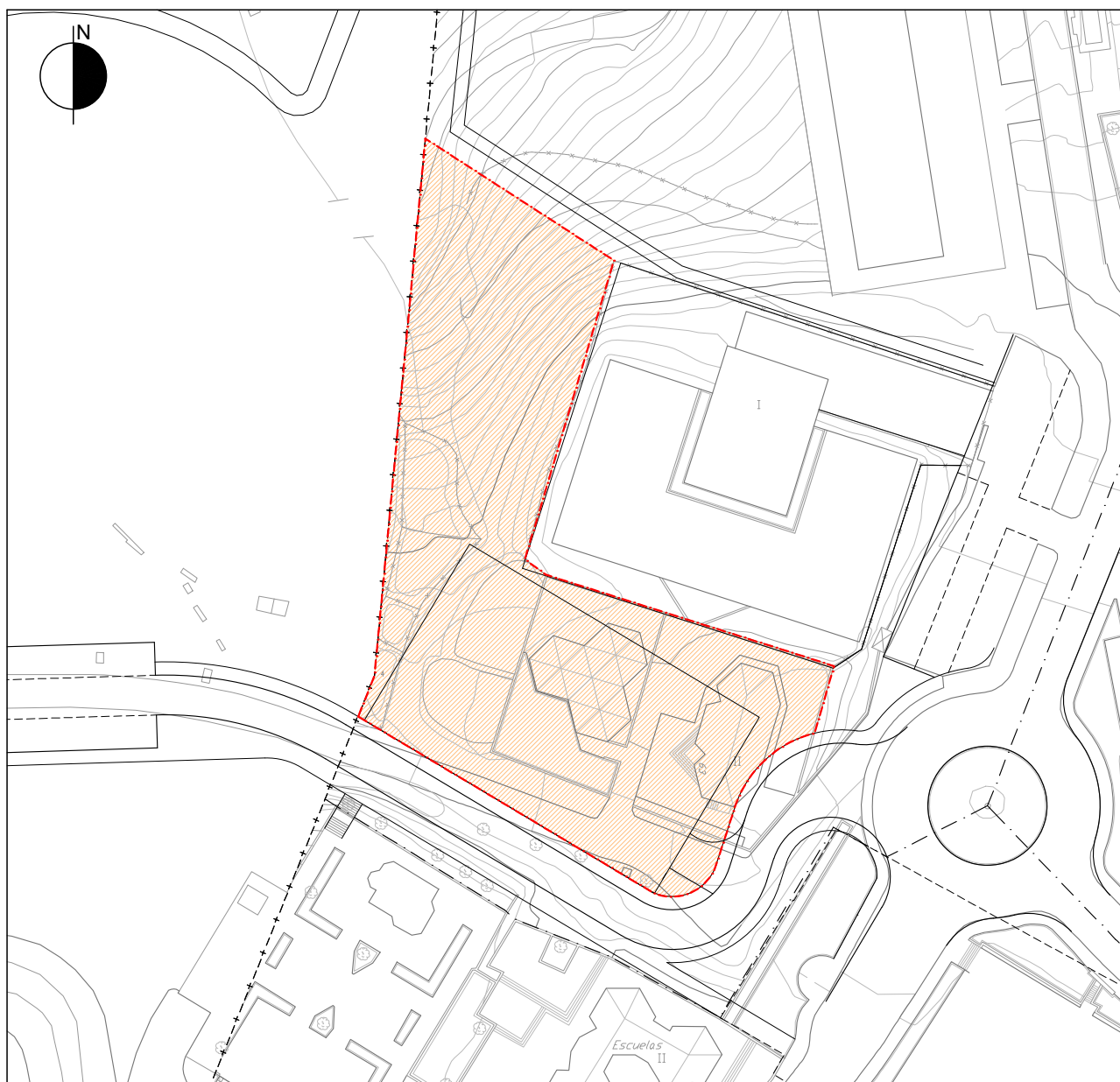
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20° PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EQUIPAMIENTO c.1  c.1 EKIPAMENDUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



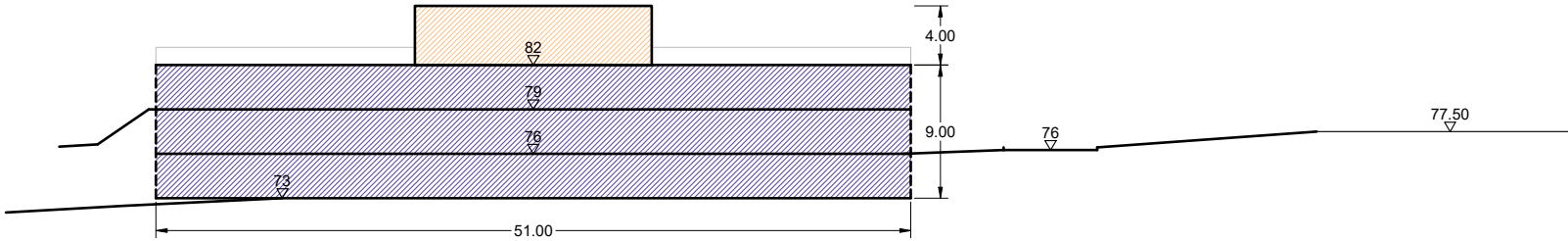


PLANTA SÓTANO I  
I SOTOA SOLAIRUA

PLANTAS II, III  
II, III SOLAIRUAK

PLANTA IV  
IV SOLAIRUA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**

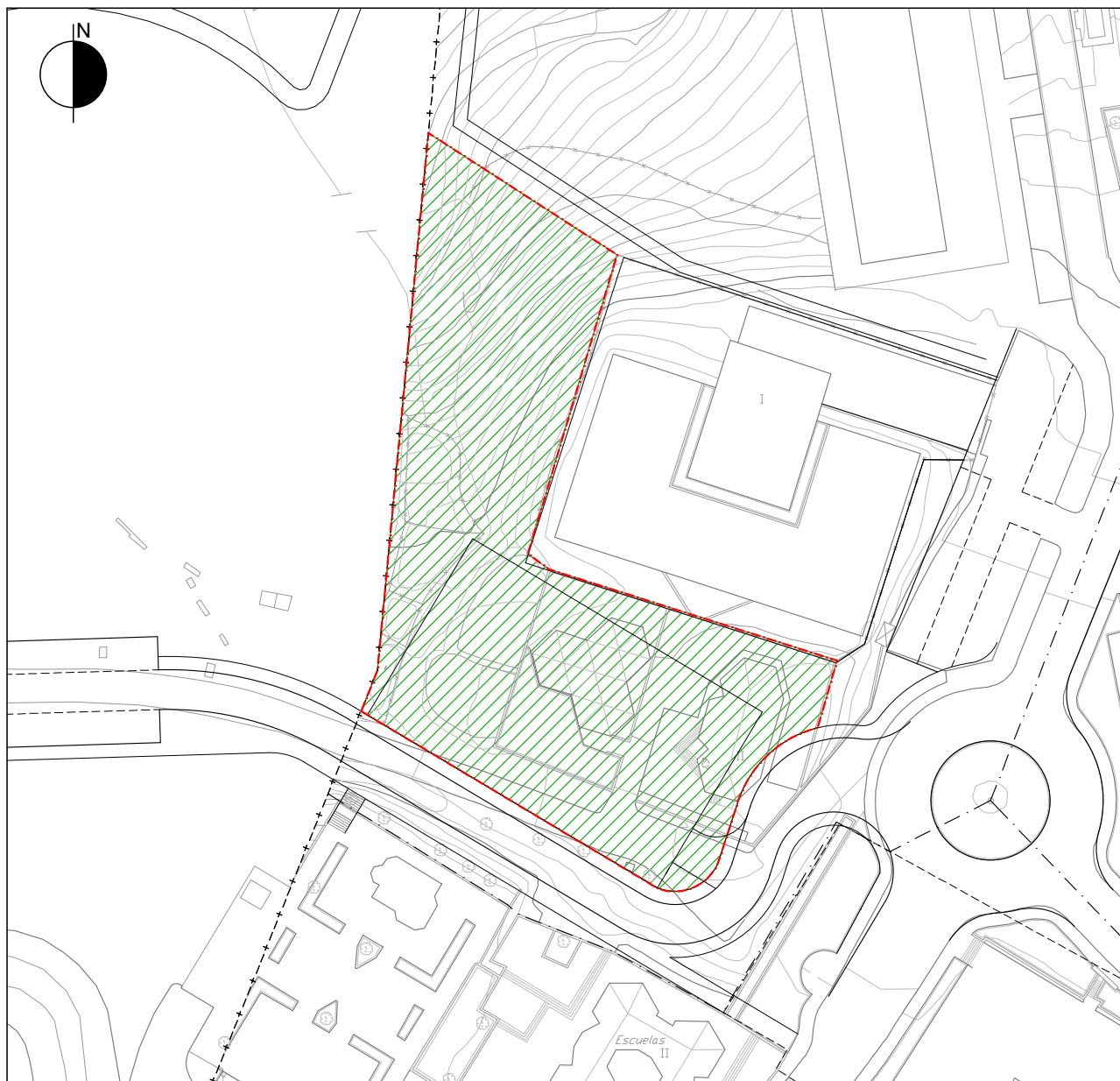
LÍMITE DE PARCELA		LURSAILAREN MUGA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA		DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA		LERROKADURA MAXIMOIA
PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA		BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA		FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE		GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA
USO RESIDENCIAL		BIZITEGI-ERABILERA
USO INDUSTRIAL		INDUSTRIA-ERABILERA
USO TERCIARIO		HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
GARAJE Y USOS AUXILIARES		GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)		TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO		JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO		ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK
RASANTE PERIMETRAL		SESTRA PERIMETRALA
RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN		ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA  ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**



[illegible]


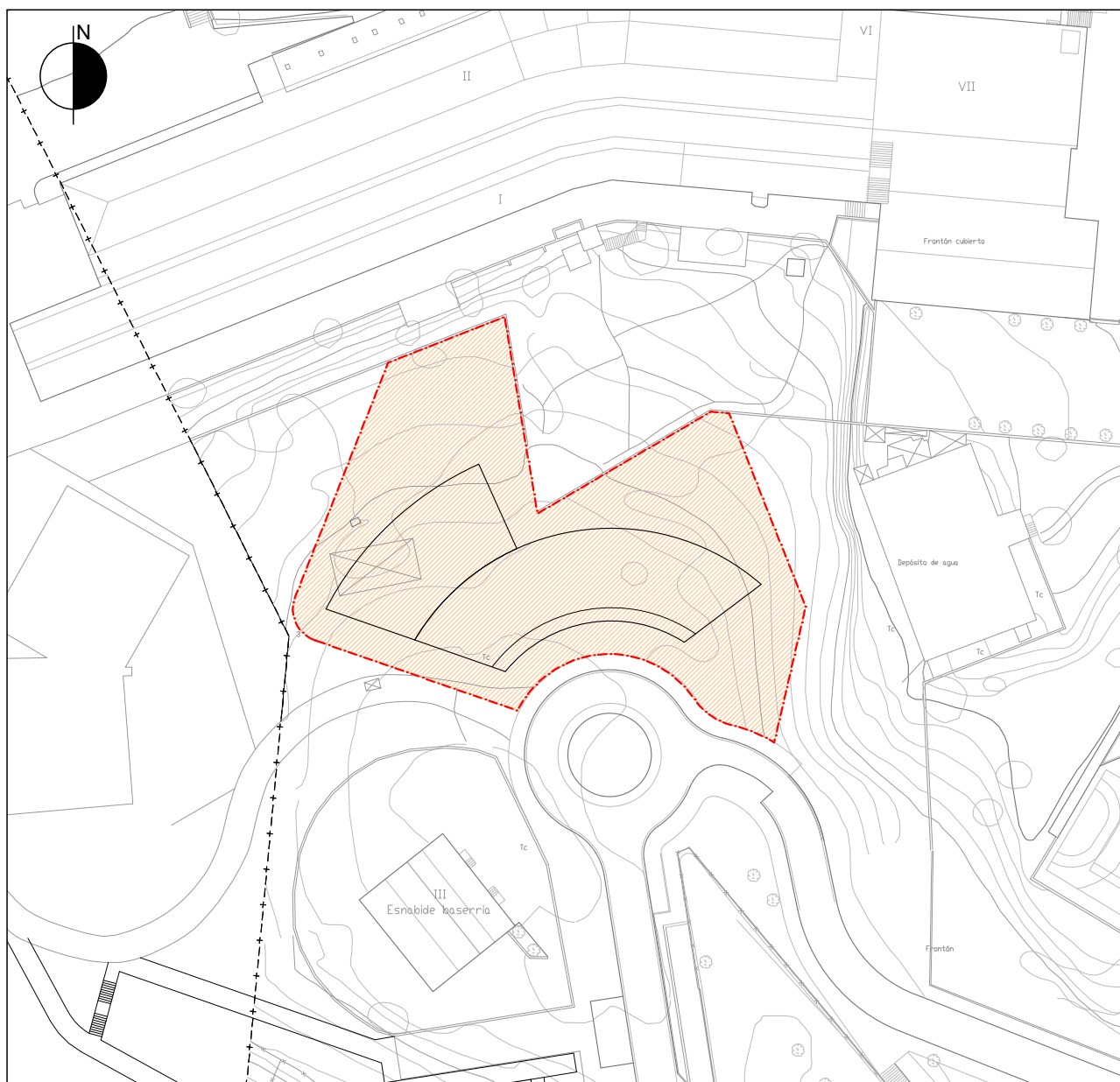
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.2 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES ESNABIDE**



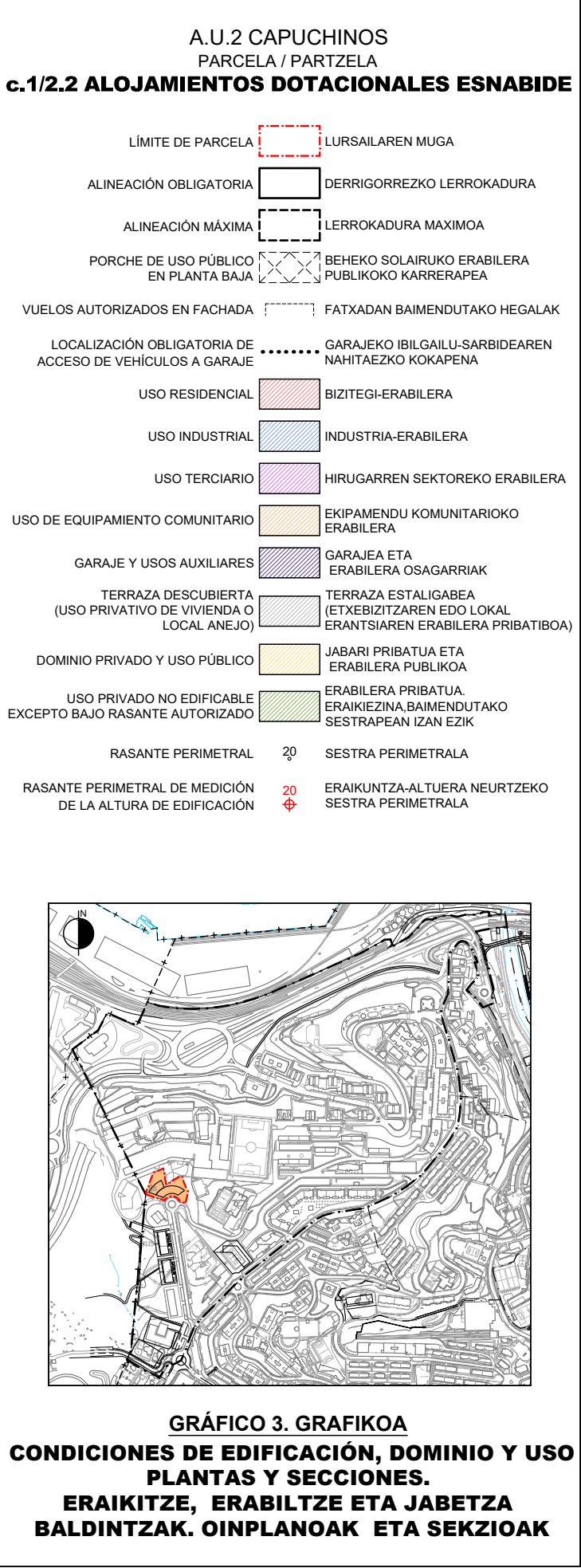
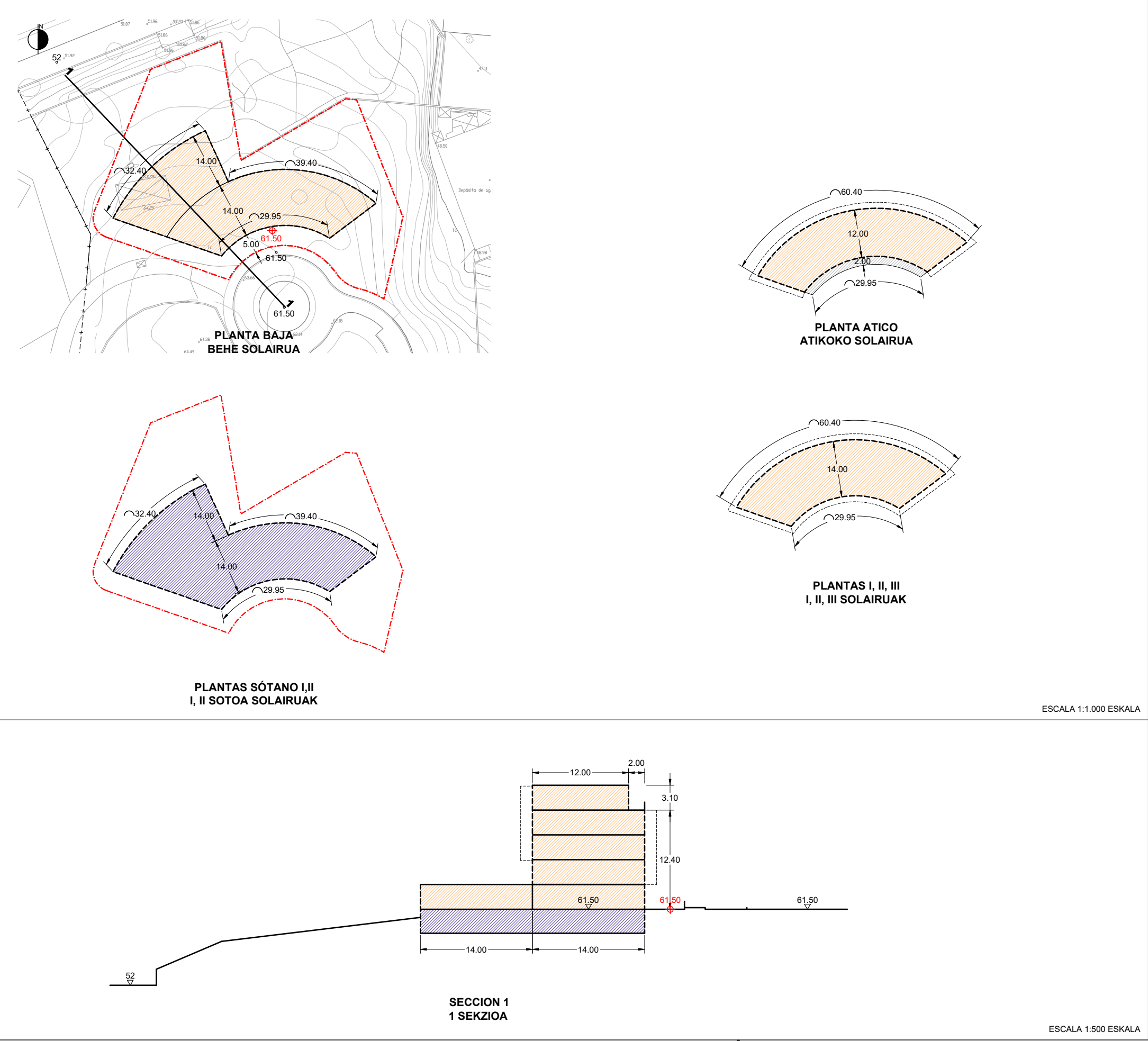
ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EQUIPAMIENTO c.1  c.1 EKIPAMENDUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.2 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES ESNABIDE**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



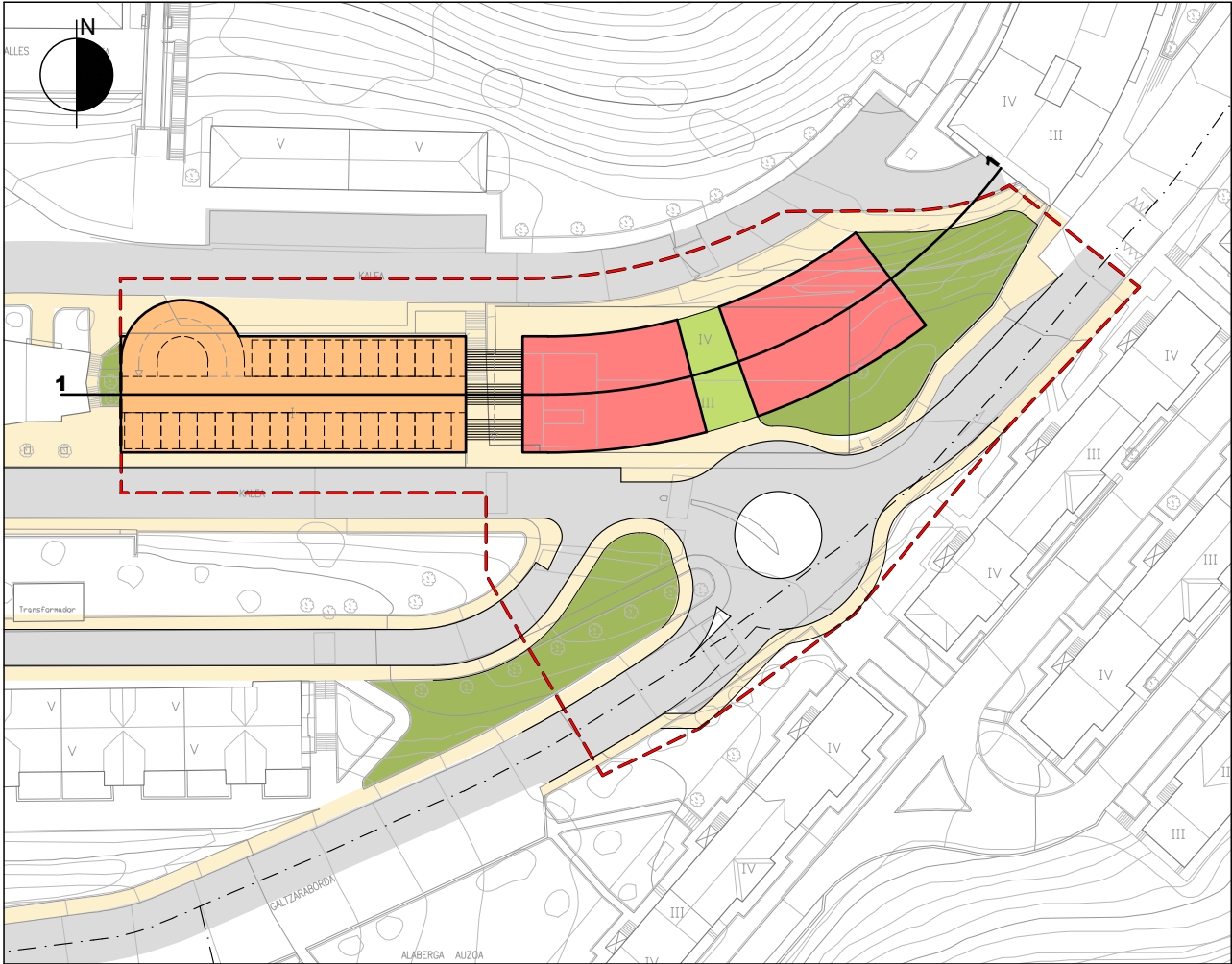
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA  ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**

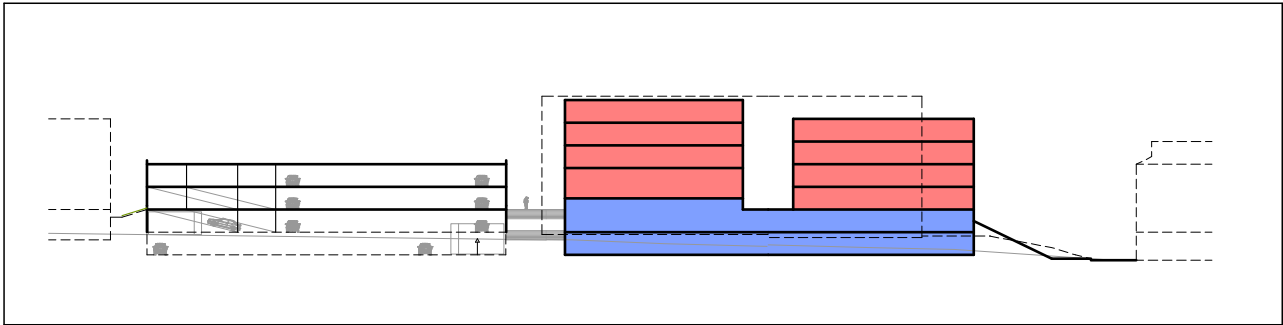


A.U.2 CAPUCHINOS  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**2.1 ESNABIDE 2**



PLANTA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCIÓN 1

ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

**ILUSTRACIÓN DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA**  
**ANTOLAMENDU ORIENTAGARRIAREN ILUSTRAZIOA**

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.3 VERSALLES"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.06 del Plan General del año 2004.

Se trata del asentamiento residencial situado en la península de Capuchinos y orientado al este, dominando la vega del Oiartzun,

Se encuentra totalmente ejecutado y cuenta con un parque que se corresponde con la ladera que desciende desde la avenida de Galtzaraborda hasta la avenida de Navarra.

El asentamiento se corresponde predominantemente con edificios residenciales con parcela privada alrededor. Bajo el ámbito cruza la península el túnel que acoge el acceso viario al área urbana desde la GI-636, así como a la vía ciclista denominada Vía Verde de Arditurri.

Su superficie es de 27.035 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

En la línea en la que se plantea en el Plan General del año 2004, teniendo en cuenta la morfología y la situación, se posibilita al efecto un aumento generalizado de la edificabilidad urbanística de un 15% para aquellas parcelas que se califican como a.4, de edificación aislada.

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Consolidación de la estación de servicios ubicada en la avenida de Navarra, de acuerdo con la autorización de que dispone.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**"AU.3 VERSALLES".**

- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del desarrollo residencial sobre el túnel del sistema general viario.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/3 Zonas Residenciales". .....Sup. 27.035 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

En las parcela calificadas pormenorizadamente como de edificación aislada (a.4) por reunir las condiciones oportunas para ello, se autoriza el aumento de dicha edificabilidad consolidada en un 15% adicional para cada parcela para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad u otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.



**"AU.3 VERSALLES".**

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y II.1.2.1 de este Plan General.

Las parcelas residenciales se corresponden con parcelas de tipología a.3 y a.4, cabiendo significar la calificación en el ámbito de una parcela b.1 (estación de servicio).

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con un 15% adicional para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.



### **"AU.3 VERSALLES".**

Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, complementadas con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con la salvedad extendida a todas las parcelas calificadas como a.4, de edificación aislada, en tanto en cuanto el Plan posibilita el incremento de la edificabilidad autorizada de éstas, lo que conlleva su condición de suelo urbano no consolidado por el incremento de la edificabilidad.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **"AU.3 VERSALLES".**

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Se incluye en el Catálogo el edificio correspondiente a Lehenbiziko Lorea, tal y como se recoge en el plano VI del Plan General.

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Las intervenciones en las que se ejecuten los aumentos de la edificabilidad urbanística que se autoriza en las parcelas a.4 se corresponderán con actuaciones de dotación.
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.
- \* Edificios en situación de fuera de ordenación: Condiciones de actuación.  
Se declaran en situación de disconformes con la ordenación las chabolas que no cuentan con la oportuna autorización. Se ilustran en el plano V.1.1.

**"AU.3 VERSALLES".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.4 ALABERGA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.07 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del planeamiento promovido en su día por la Administración Central para el desarrollo del ámbito en los años 50 del pasado siglo. El parque residencial resultante fue ocupado en régimen de alquiler hasta su transferencia en 1982 al Gobierno Vasco que procedió a su rehabilitación y venta.

El ámbito se encuentra totalmente ejecutado, tras la reciente ejecución de la unidad de ejecución del caserío que da nombre al ámbito.

El asentamiento residencial colinda con el centro urbano, alzándose desde la vega del Oiartzun hasta la cumbre que lo separa de Capuchinos, por lo que cuenta con una singular centralidad en el área urbana y buenas condiciones de accesibilidad, mejoradas en los últimos años con la implantación de ascensores públicos que salvan los desniveles que resultan de una implantación en ladera.

Como resultado de las actuaciones reurbanizadoras y reequipadoras emprendidas por el Ayuntamiento, el área cuenta con aceras, espacios libres y equipamientos, sin perjuicio de la oportunidad de mejorar la urbanización y de optimizar el uso del espacio público.

Como resultado de todo ello, el ámbito dispone de equipamientos diversos (centro de día, escuela de Alaberga, escuela infantil, guardería Uztargi, entre otros) en el propio ámbito y de otros (polideportivo, piscinas al aire libre, ambulatorio...) inmediatos.

Cabe significar la existencia en el ámbito de dos espacios libres singulares: la plaza Arditurri junto a la glorieta de Nafarroa etorbidea y la plaza que dispone de un quiosco y cuenta con aparcamientos bajo su rasante situada junto a los números 33, 34 y 35 de Alaberga.

Además, es inmediato el parque recién urbanizado en la vaguada compartida con Galtzaraborda, al pie del caserío Alaberga; esta actuación se completará con la actuación en curso, en el ámbito colindante de Galtzaraborda, correspondiente al soterramiento del trazado ferroviario y a la habilitación de una nueva plaza y parque al oeste de la estación.

Es inmediato a la estación ferroviaria de ETS de Galtzaraborda. En la actualidad ETS procede a la ejecución del nuevo trazado ferroviario entre esta estación y Altza.

Su superficie es de 101.011 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

#### **"AU.4 ALABERGA".**

#### **II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos y propuesta de la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Identificación de varias parcelas en las que se prevé el aumento de la edificabilidad urbanística mediante un ligero levante de la edificación preexistente de acuerdo con lo ya contemplado en esta línea por el PGOU vigente y no ejecutado, siguiendo las directrices de los casos ya realizados.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que se planteen en materia de movilidad y accesibilidad en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" en la plaza Arditurri junto a la glorieta de Nafarroa etorbidea (plaza de Alaberga auzoa, donde se localiza la asociación Arditurri). Para ello se formularán los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* Autorización expresa de la posibilidad de ordenar un aparcamiento adicional sobre rasante en el espacio situado al norte de la edificación correspondiente a Alaberga 33, 34 y 35, previendo el uso público de su cubierta.
- \* Propuesta de sustitución del caserío Alaberga por una edificación residencial de tipología a.3 que acoja nuevas viviendas libres (parcela a.3/4.1).
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

#### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

##### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/4 Zonas Residenciales".** ..... Sup. 101.011 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:
    - En las parcelas correspondientes a los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67:

#### **"AU.4 ALABERGA".**

La edificabilidad autorizada en ellas es la asociada a las edificaciones preexistentes que este Plan General consolida y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la posibilidad de elevar su perfil edificatorio procediendo al levante de las fachadas laterales hasta su encuentro con la prolongación del faldón de cubierta mediante proyectos arquitectónicos homogéneos siguiendo las directrices de los casos ya realizados.

- En la parcela a.3/4.1:  
La edificabilidad autorizada sobre rasante en la parcela es de 3.000 m<sup>2</sup>(t).  
Se destina en su integridad a viviendas libres.
- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

En particular, se define la ordenación pormenorizada que da lugar a la parcela a.3/4.1 y al espacio libre que deberá ser objeto de cesión que resulta al sur de la misma.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

En la parcela a.3/4.1 correspondiente al caserío Alaberga se actuará por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de ocho años en el que deberá presentarse el correspondiente proyecto para la solicitud de licencia.

**"AU.4 ALABERGA".**

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y II.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el planeamiento aprobado con las precisiones que se introducen en el presente Plan General.

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, con la salvedad de lo establecido para las parcelas con los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67, en las que se confirma el aumento de la edificabilidad urbanística que resulta de posibilitar un ligero levante de la edificación preexistente de acuerdo con lo ya contemplado en esta línea por el PGOU vigente y no ejecutado, siguiendo las directrices de los casos ya realizados.

En la parcela a.3/4.1 se autoriza una edificabilidad residencial de 3.000 m<sup>2</sup>(t).

En la parcela e.4/4.1 se autoriza la edificación de garajes sobre la actual rasante previendo el uso público de su cubierta.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales sin perjuicio de las intervenciones precisas para favorecer las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y eficiencia energética.

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

En la parcela a.3/4.1 se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular



#### **"AU.4 ALABERGA".**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura. Ésta última podrá reajustarse en respuesta a la posibilidad introducida en orden a propiciar un ligero levante de la edificación preexistente en los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67, de acuerdo con lo ya contemplado en esta línea por el PGOU vigente y no ejecutado, siguiendo las directrices de los casos ya realizados.
    - \* En la parcela a.3/4.1 se autoriza un perfil de 5 plantas altas sobre rasante, tal y como se define en el gráfico de esta Norma Particular.
    - \* En la parcela e.4/4.1 se autoriza la edificación de garajes sobre la actual rasante previendo el uso público de su cubierta.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Resulta una superficie de cesión con destino a nuevos espacios libres de 651 m<sup>2</sup> a resultas de la ejecución de la actuación de dotación correspondiente a la parcela a.3/4.1.

##### **1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

#### **"AU.4 ALABERGA".**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Los elementos catalogados en el ámbito son los poblados de Alaberga, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI del Plan General.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad. Es el caso de los proyectos a realizar para la reurbanización de los "auzo bihotza" de la plaza de la glorieta de Nafarroa etorbidea y de la plaza de Arditurri.

La parcela a.3/4.1 se corresponde con una actuación de dotación en la que intervenir en el plazo establecido y en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

**"AU.4 ALABERGA".**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.4 ALABERGA".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: cedro del Atlas, Olmo y Grupo de robles pedunculados. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

**IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Sección en parcelas con los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67 del Poblado de Alaberga.
- 2.- Parcela a.3/4.1

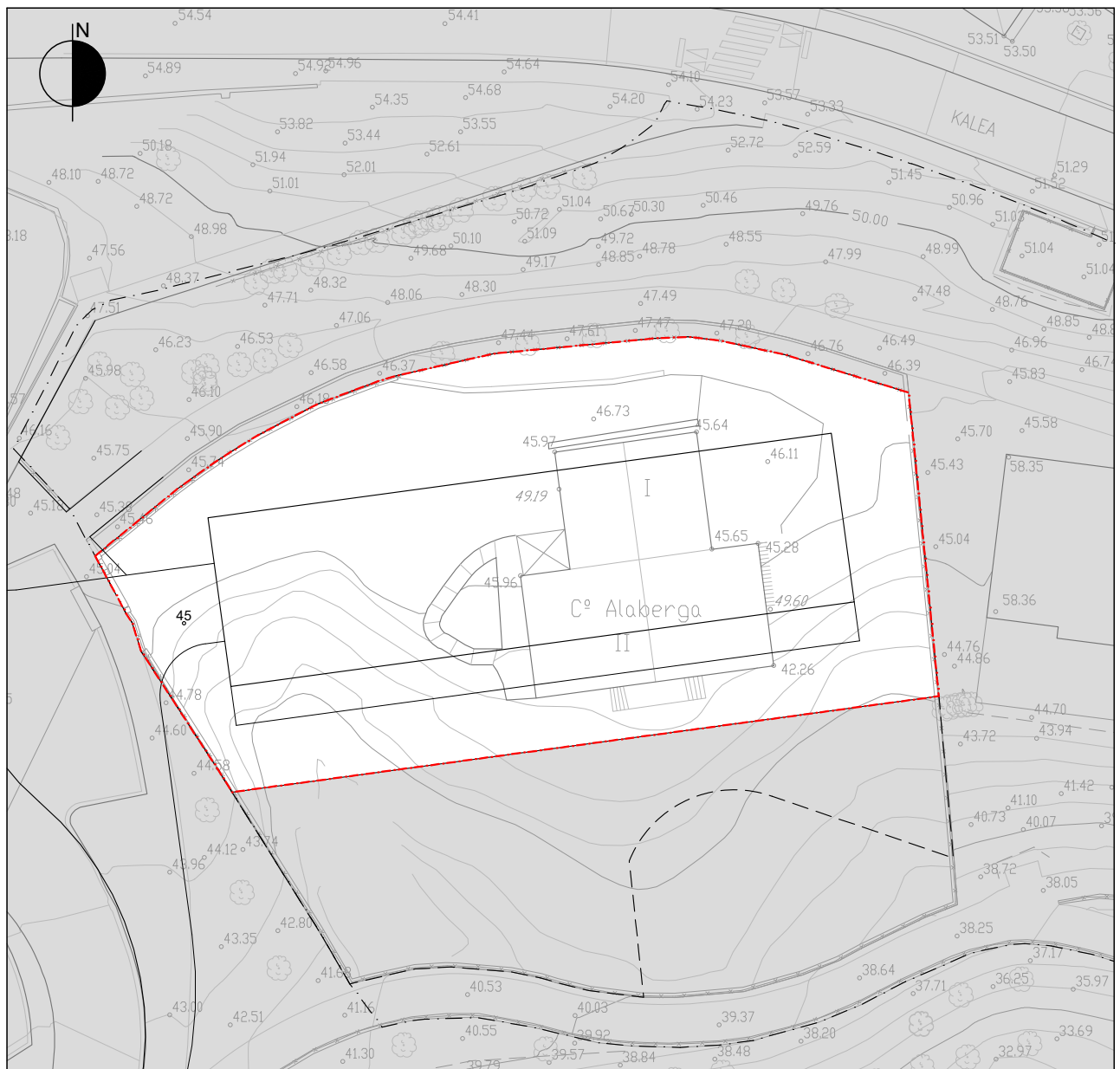
A.U.4 ALABERGA  
**POBLADO DE ALABERGA**  
**ALABERGA AUZOA**



GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**SECCIÓN EN PARCELAS**  
**SEKZIOA LURSAILETAN**



A.U.4 ALABERGA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA**



ESCALA 1:500 ESKALA


LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

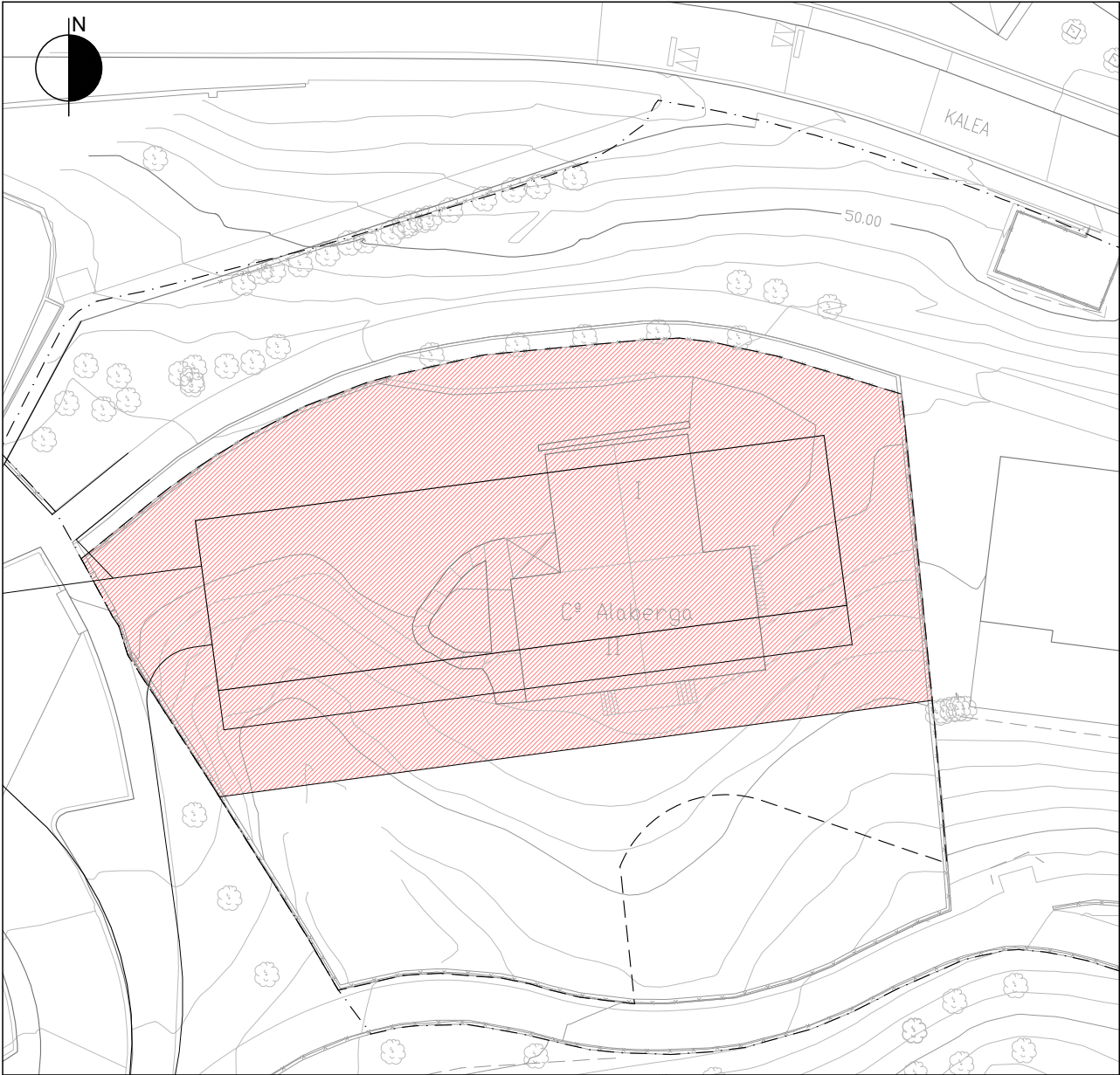
GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.4 ALABERGA

PARCELA / PARTZELA

a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACION ABIERTA a.3

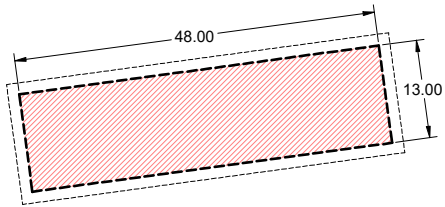
PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

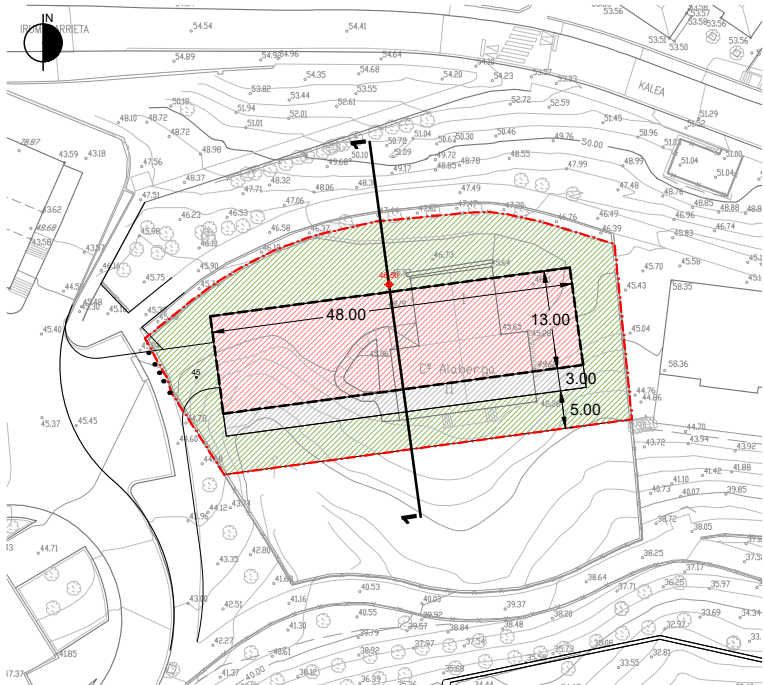
GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

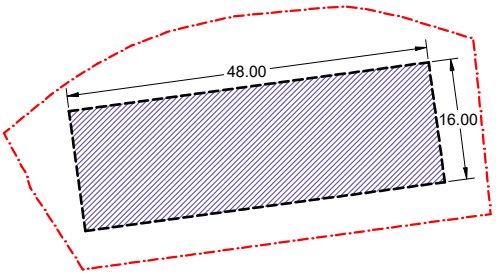
ZONIFIKAZIO XEHATUA



PLANTAS I, II, III  
I, II, III SOLAIRUAK

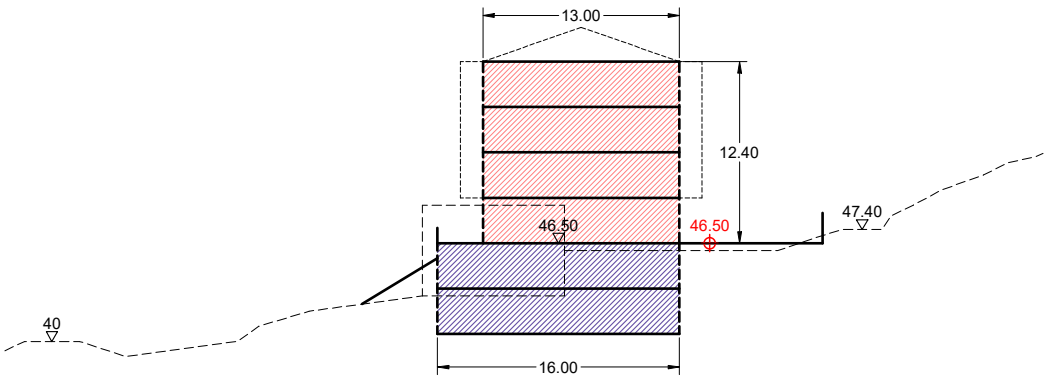


PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



PLANTAS SÓTANO I, II  
I, II SOTOA SOLAIRUAK

ESCALA 1:1.000 ESKALA

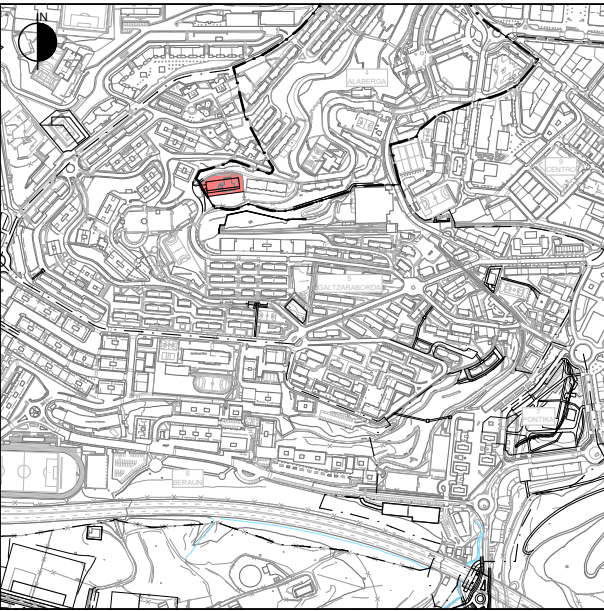


SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

A.U.4 ALABERGA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA**

LÍMITE DE PARCELA		LURSAILAREN MUGA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA		DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA		LERROKADURA MAXIMOIA
PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA		BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA		FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE		GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA
USO RESIDENCIAL		BIZITEGI-ERABILERA
USO INDUSTRIAL		INDUSTRIA-ERABILERA
USO TERCIARIO		HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
GARAJE Y USOS AUXILIARES		GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)		TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO		JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO		ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK
RASANTE PERIMETRAL		SESTRA PERIMETRALA
RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN		ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



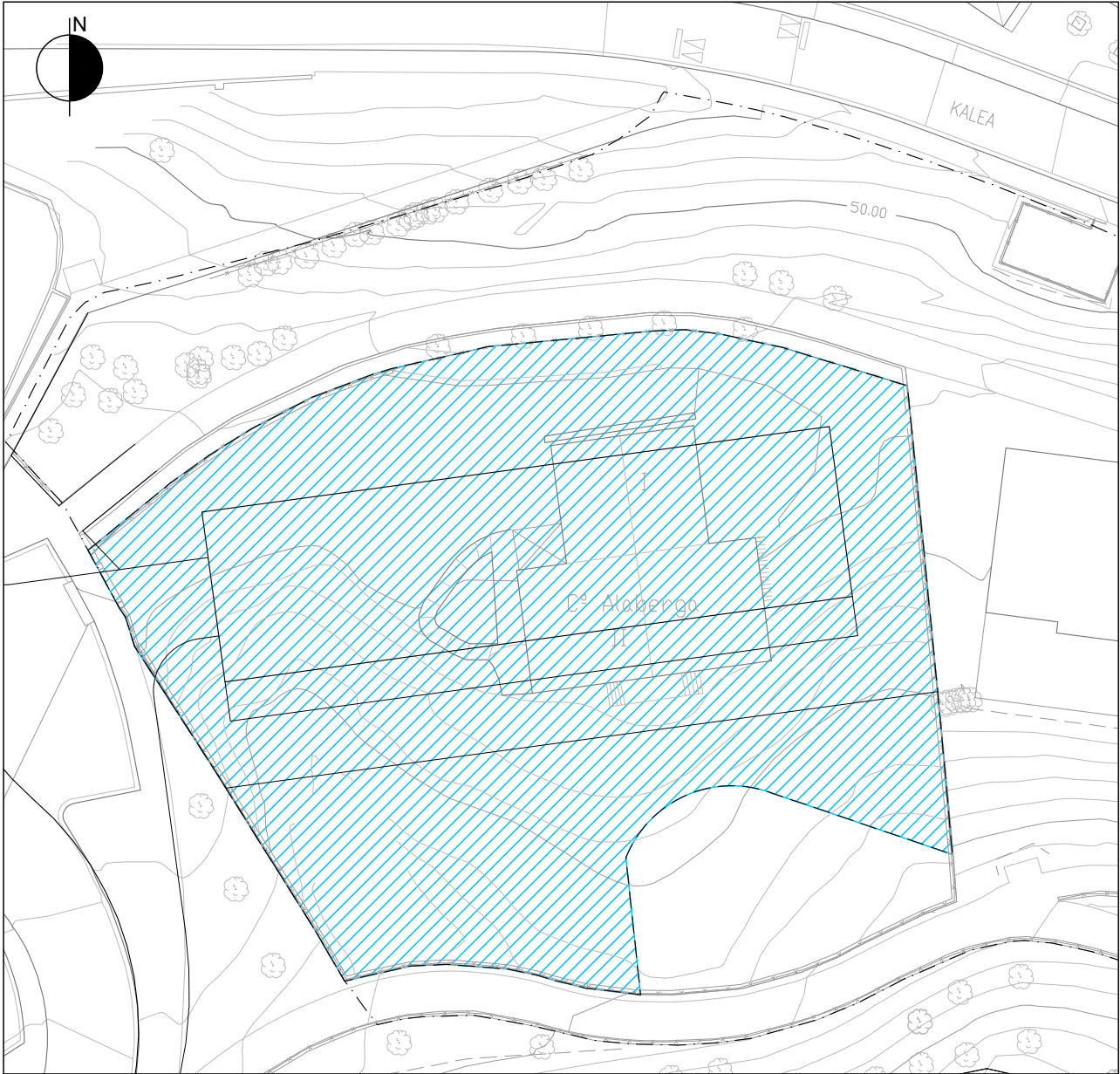
**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



A.U.4 ALABERGA

PARCELA / PARTZELA

a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.5 GALTZARABORDA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con los ámbitos A.09 y A.10 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la exclusión del enclave del A.09 situado junto al parque de Arramendi.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1959 y de sus sucesivas modificaciones, y que se encuentra totalmente ejecutado. Cuenta, además, con la condición de Área de Rehabilitación Integrada, según Orden de 28 de mayo de 2001.

El asentamiento residencial colinda con el centro urbano y con el trazado ferroviario de ETS que cuenta, incluso, con una estación en el ámbito. En la actualidad ETS procede a la ejecución del nuevo trazado ferroviario entre esta estación y Altza. En el contexto de esta intervención se propone la ejecución de una plaza y un parque al oeste del polideportivo.

Como resultado de las actuaciones reurbanizadoras y reequipadoras emprendidas por el Ayuntamiento en el tiempo, el asentamiento, en origen exclusivamente residencial, cuenta con aceras, espacios libres y equipamientos, e, incluso, con la instalación de ascensores públicos que favorecen la accesibilidad universal en el ámbito.

Como resultado de todo ello, el ámbito dispone de equipamientos diversos en el propio ámbito y de otros en proximidad (polideportivo, piscinas de Esnabide, instalaciones deportivas de Beraun...).

Cabe significar la existencia en el ámbito de dos espacios libres singulares: el parque-plaza de Urdaburu y la plaza Ganbo.

Cuenta, así, con buenas comunicaciones tanto con el resto del área urbana como con los municipios colindantes.

Su superficie es de 217.613 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres correspondientes al parque-plaza de Urdaburu (Galtzaraborda oeste). Para ello se formularán los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Culminación de la actuación de mejora ferroviaria en curso y habilitación de una plaza y un parque al oeste del polideportivo, así como de una parcela de equipamiento junto a la calle Urdaburu.
- \* Propuesta de consolidar la parcela que ocupa en la actualidad el coro Landarbaso con destino dotacional público orientada a la implantación de alojamientos dotacionales, previendo al efecto la mejora de la accesibilidad a la parcela de equipamiento preexistente (parcela c.1/5.1) y delimitando al efecto el subámbito 5.2 de 3.253 m<sup>2</sup>.
- \* Previsión de la reordenación del subámbito 5.1 correspondiente a los números 11 y 13 de Galtzaraborda, previendo el derribo de la edificación preexistente y su sustitución por un edificio residencial con capacidad para alrededor de 7 viviendas libres adicionales. Cuenta con 1.018 m<sup>2</sup>.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario que discurre bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/5 Zonas Residenciales". ..... Sup. 204.333 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:
    - En el subámbito 5.1 de la avenida Galtzaraborda 11 y 13:  
La edificabilidad autorizada en la parcela es de 1.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.  
Se destina en su integridad a viviendas libres.

### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "C/5 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 3.129 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el polideportivo que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "D.1/5 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 7.736 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Alaberga, situado al oeste del polideportivo de Galtzaraborda.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.4.-Zona "E.2/4 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 2.415 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la estación ferroviaria de ETS.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU.5 GALTZARABORDA".**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, con la salvedad de cuanto se prevé para el desarrollo del subámbito 5.1.

Así, la actuación en el subámbito 5.1 se abordará antes de que se culmine el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General. Las obras de urbanización complementarias a realizar en este caso se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1959 y en sus posteriores modificaciones aprobadas.

Se redefinen, en particular, las determinaciones de ordenación de los subámbitos 5.1 y 5.2.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

En el subámbito 5.1 se propone una edificabilidad residencial de 1.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina en su integridad a viviendas libres. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

**\* En la parcela c.1/5.1 del subámbito 5.2 se establece una edificabilidad física sobre rasante de 3.100 m<sup>2</sup>(t), independientemente de la autorizada con carácter general bajo rasante para esta tipología de parcela en el Plan General.**

### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

Se propone destinar a alojamientos dotacionales que dispongan de elementos comunes e incluso áreas de trabajo en común o asimiladas.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.  
En el subámbito 5.1 se definen en el plano III.3.1 y en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. El proyecto a concretar deberá compatibilizar el acceso a los garajes de la parcela y el acceso rodado al aparcamiento de Miguel Zabaleta 16 y 18.  
En el gráfico correspondiente se identifican los parámetros previstos para la parcela c.1/5.1.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
      - \* En el subámbito 5.1 se definen en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.
      - \* En el gráfico correspondiente se identifican los parámetros previstos para la parcela c.1/.5.1.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pomenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

**"AU.5 GALTZARABORDA".**

**2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

En particular, el subámbito 5.1 se corresponde con un suelo categorizado como urbano no consolidado.

**V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye las casas Lore-artean y Lore-toki, así como las villas Josefina y San Antonio, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.5 GALTZARABORDA".**

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

El subámbito 5.1 se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

El subámbito 5.2 se corresponde con una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que sean necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.



#### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.  
Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan ("1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: magnolio ferrugínea, magnolio lanceolata y tulipero de Virginia. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Subámbito 5.1.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.

**"AU.5 GALTZARABORDA".**

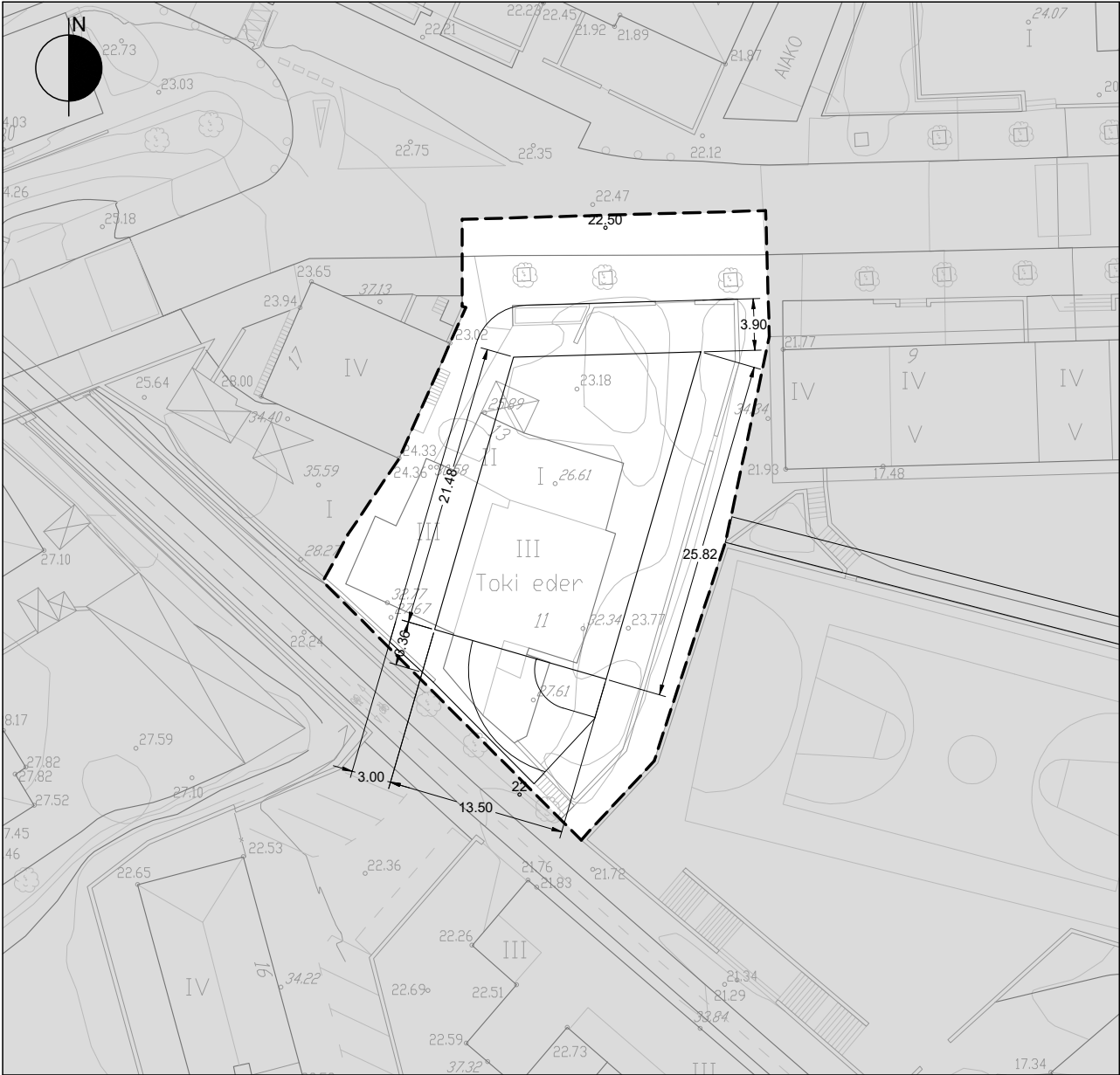
- 2.- Subámbito 5.2.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.



A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.1 GALTZARABORDA 11, 13



ESCALA 1:500 ESKALA


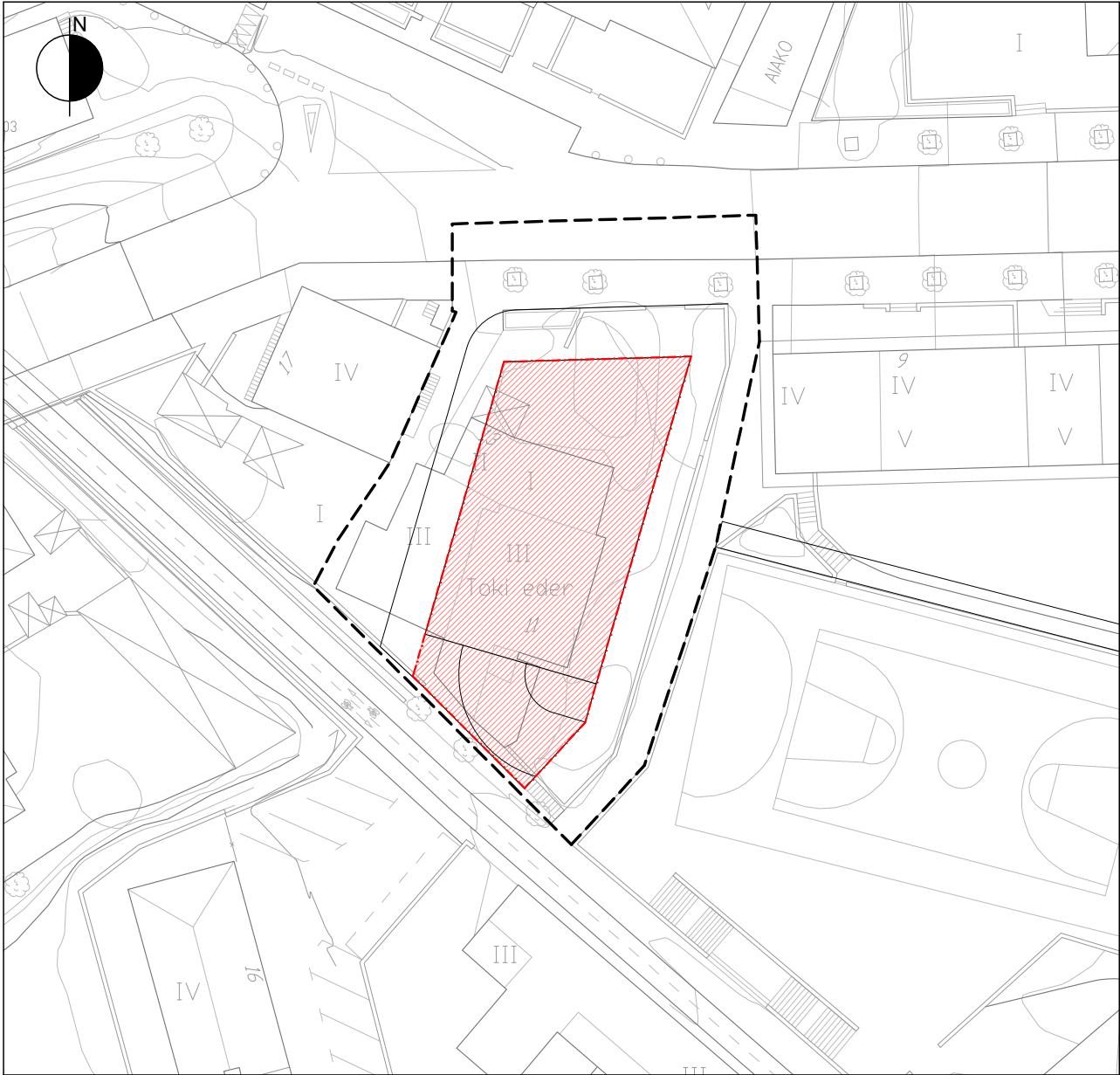
LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

A.U.5 GALTZARABORDA  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**5.1 GALTZARABORDA 11, 13**



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

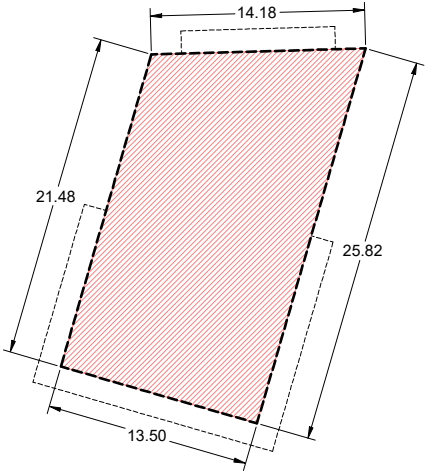
EDIFICACION ABIERTA a.3

RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

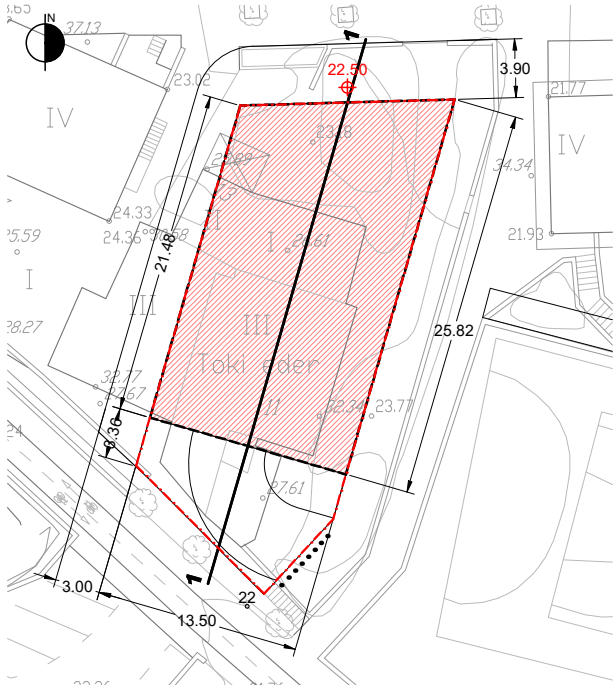
a.3 ERAIKI-LEKUA

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

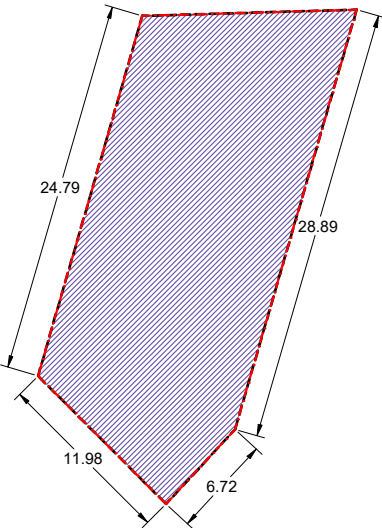
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



PLANTAS I, II, III  
I, II, III SOLAIRUAK

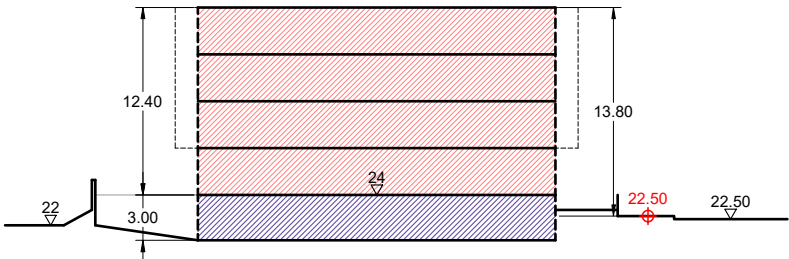


PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



PLANTAS SÓTANO I  
I SOTOA SOLAIRUA

ESCALA 1:500 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

A.U.5 GALTZARABORDA	
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA	
5.1 GALTZARABORDA 11, 13	
LÍMITE DE PARCELA	LURSAILAREN MUGA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA	DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA	LERROKADURA MAXIMOIA
PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA	BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA	FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE	GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA
USO RESIDENCIAL	BIZITEGI-ERABILERA
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA-ERABILERA
USO TERCIARIO	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
GARAJE Y USOS AUXILIARES	GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)	TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO	JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO	ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK
RASANTE PERIMETRAL	20 SESTRA PERIMETRALA
RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN	20 ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

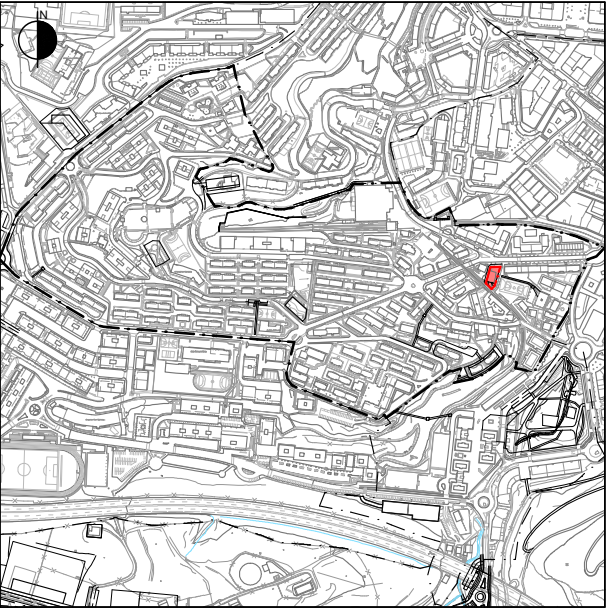
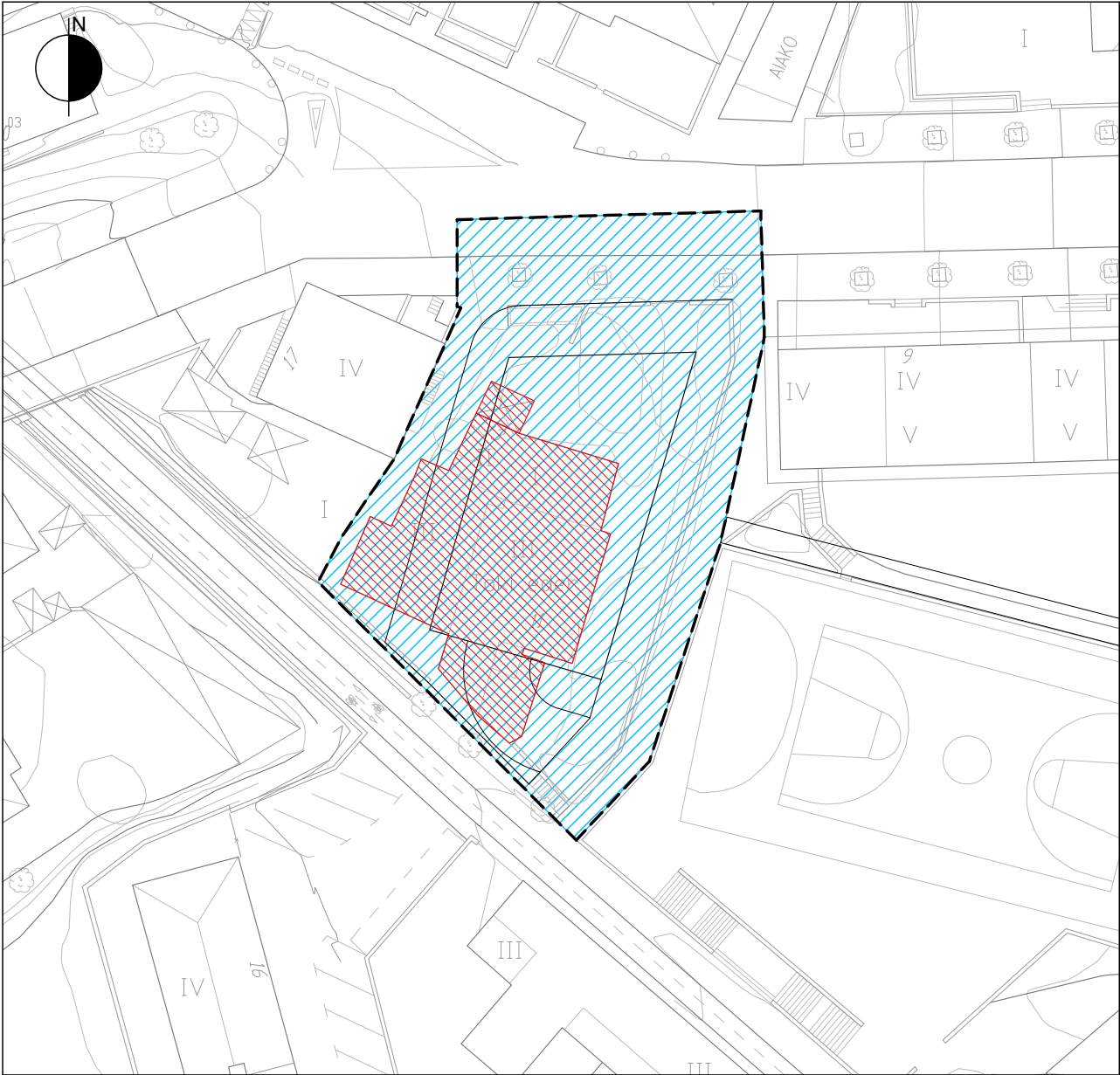


GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
PLANTAS Y SECCIONES.  
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.1 GALTZARABORDA 11, 13



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO
- 
- AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK

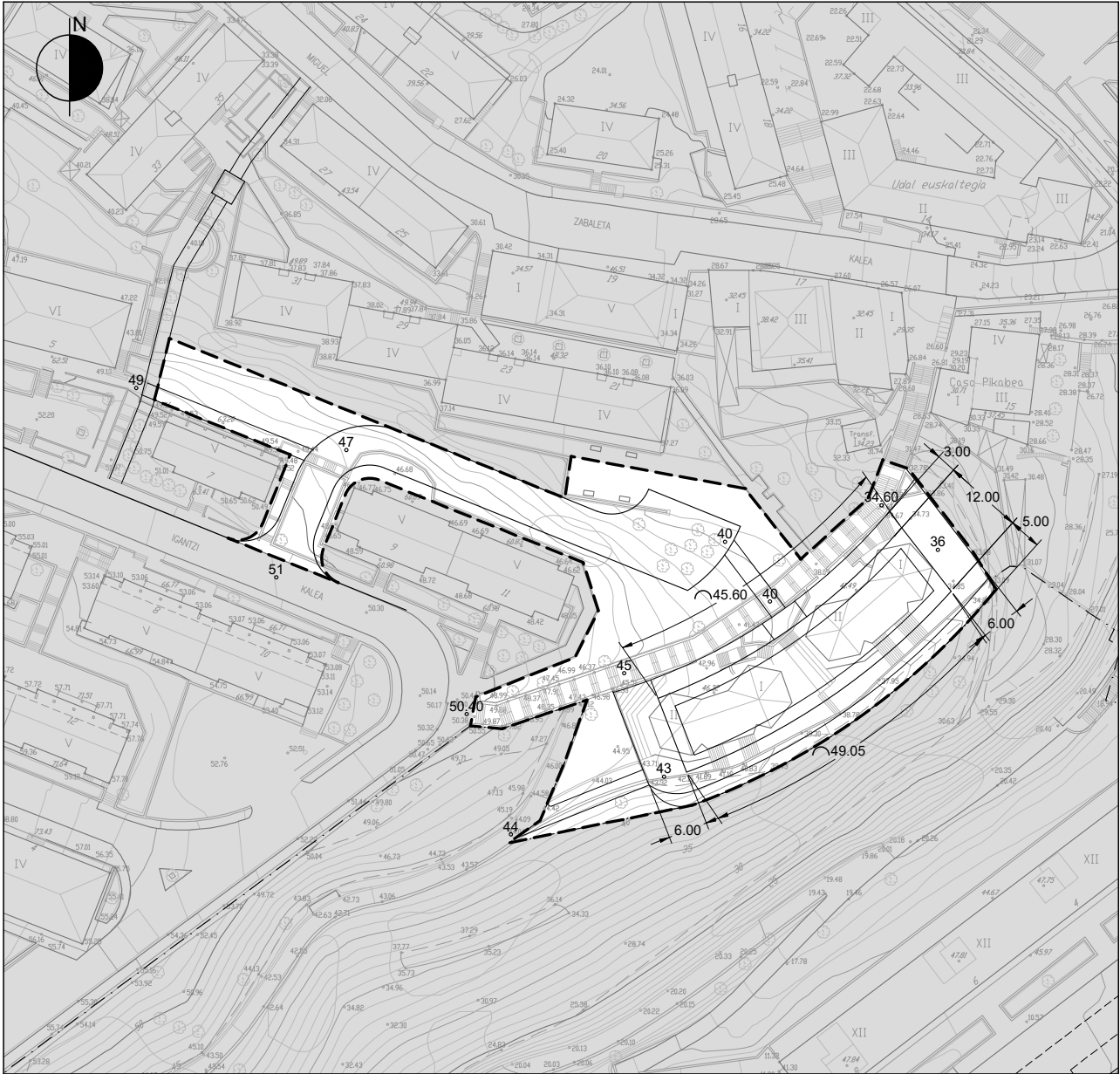
GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK



A.U.5 GALTZARABORDA  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**5.2 IGANTZI**



ESCALA 1:1.000 ESKALA


LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

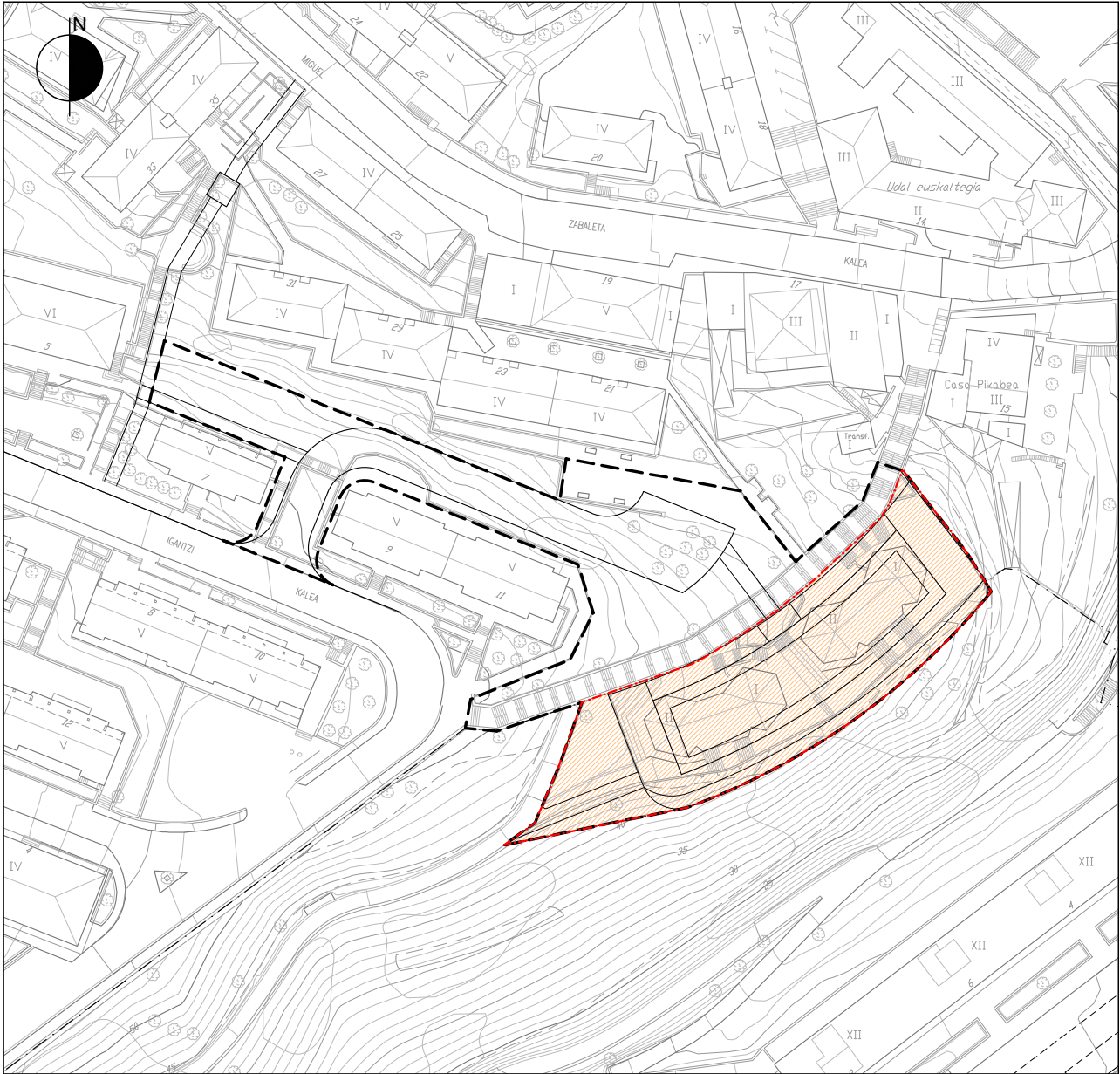
GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.2 IGANTZI



ESCALA 1:1.000 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

EQUIPAMIENTO c.1

RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

c.1 EKIPIAMENDUA

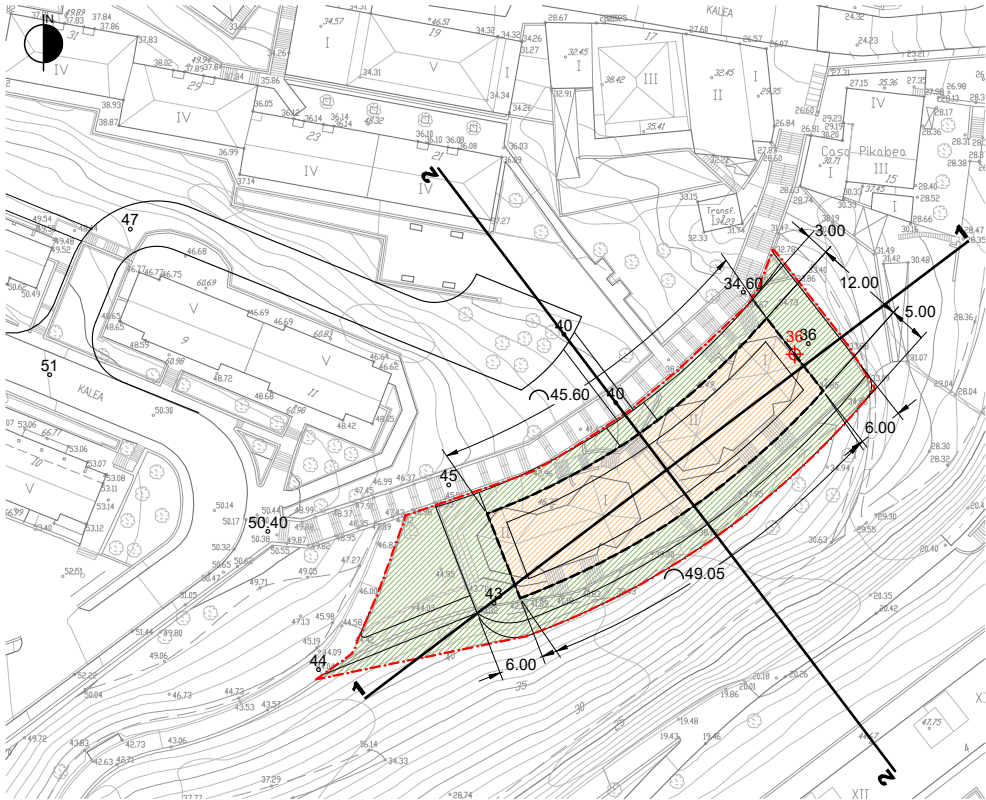
e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

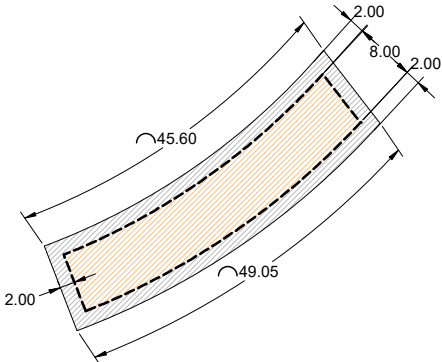
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONIFIKAZIO XEHATUA

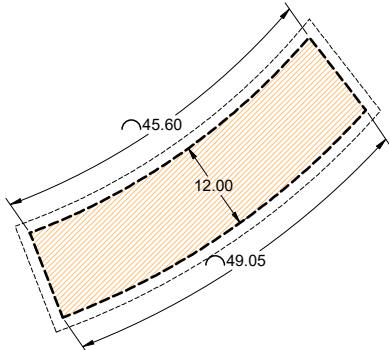




PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA

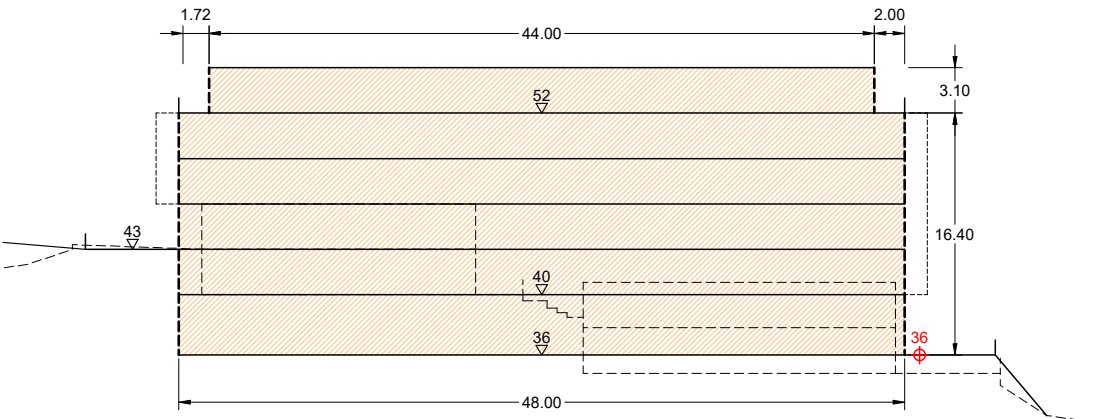


PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA

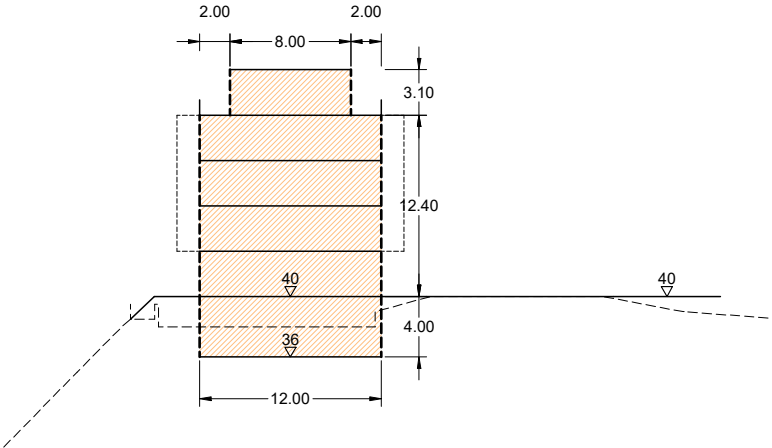


PLANTAS I, II, III, IV  
I, II, III, IV SOLAIRUAK

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

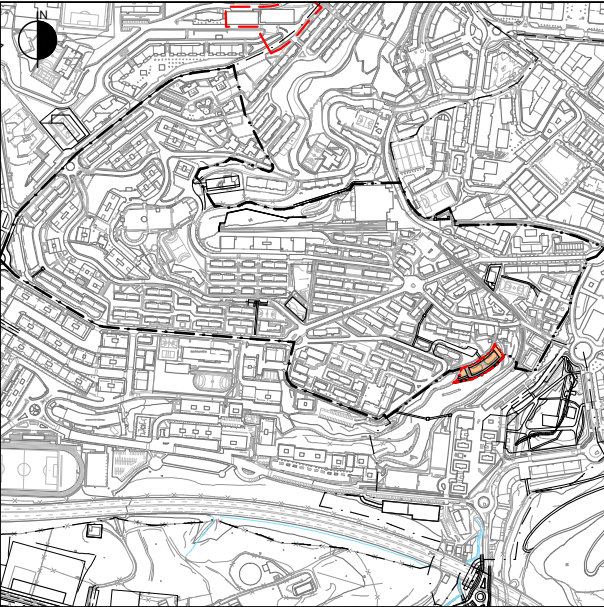


SECCION 2  
2 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

A.U.5 GALTZARABORDA  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**5.2 IGANTZI**

LÍMITE DE PARCELA		LURSAILAREN MUGA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA		DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA		LERROKADURA MAXIMOIA
PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA		BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA		FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE		GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA
USO RESIDENCIAL		BIZITEGI-ERABILERA
USO INDUSTRIAL		INDUSTRIA-ERABILERA
USO TERCIARIO		HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
GARAJE Y USOS AUXILIARES		GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)		TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO		JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO		ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK
RASANTE PERIMETRAL		SESTRA PERIMETRALA
RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN		ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

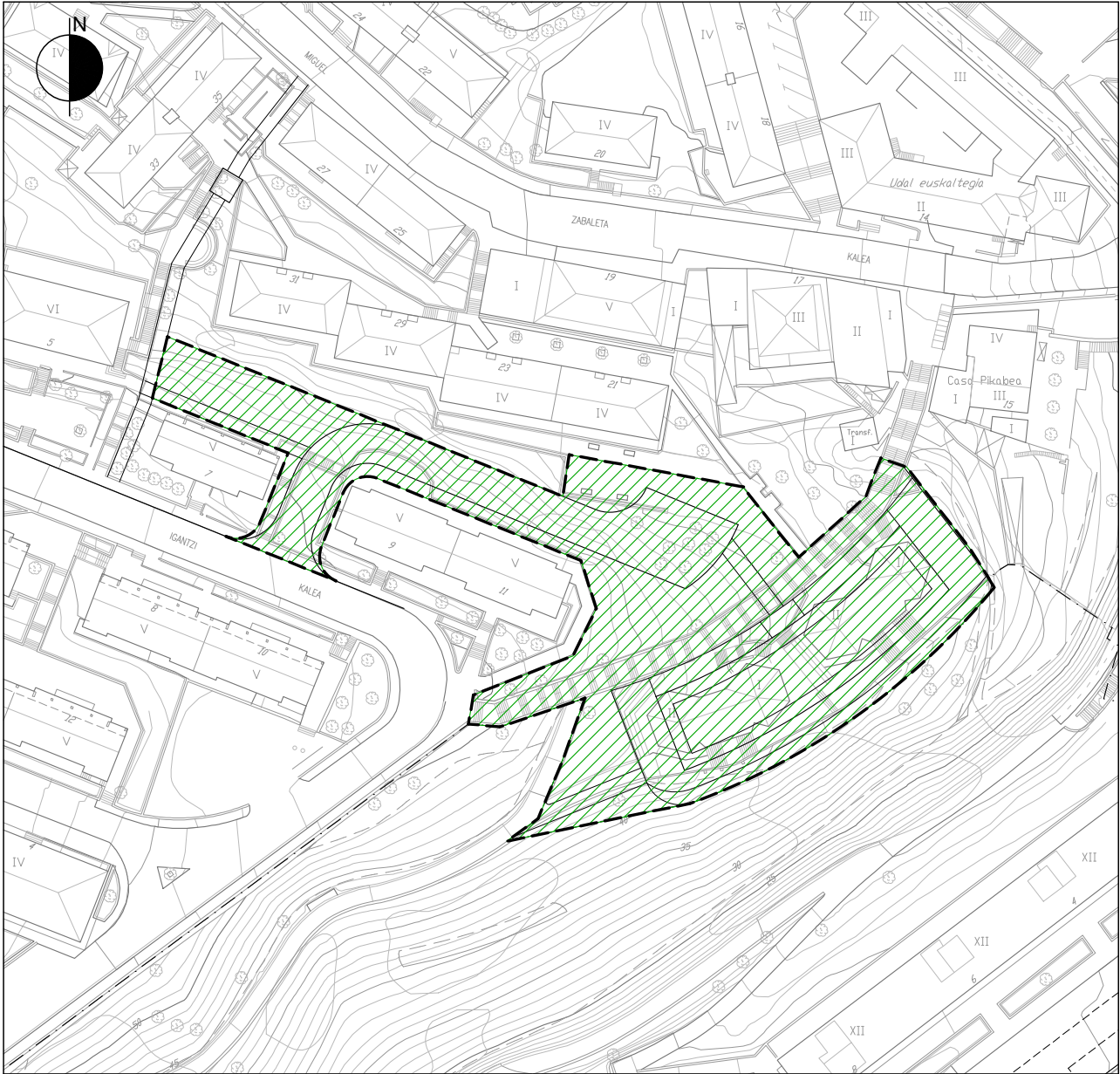


**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**

A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.2 IGANTZI



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.6 BERAUN".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.11 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites. Así, se incorporan, en particular, los suelos correspondientes a la variante viaria (GI-20), así como a la ikastola Bizarain (A 25 Langaitz, en PGOU de 2004), situada al sur de la variante.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1969 y de sus sucesivas modificaciones, y se encuentra totalmente ejecutado.

El asentamiento residencial colinda con la carretera GI-20, junto a la que se han desarrollado en el tiempo los equipamientos y espacios libres del ámbito. Es, asimismo, inmediato a los ámbitos de Galtzaraborda y Pontika que lo comunican con el centro urbano.

Además de la labor de reequipamiento apuntada, en los últimos años el Ayuntamiento ha realizado y sigue realizando muy numerosas intervenciones en materia de reurbanización, así como de eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensores públicos. Estas intervenciones se han completado asimismo con la ejecución de aparcamientos subterráneos para residentes, así como con la ordenación de espacios libres.

Como resultado de todo ello, el ámbito dispone de una dotación deportiva que sirve al conjunto del municipio, así como del instituto Koldo Mitxelena y de la ikastola Bizarain, y de otros equipamientos y espacios libres; cabe significar la existencia en el ámbito de dos espacios libres singulares: la plaza de Pablo Sorozabal y la plaza Luis Mariano.

Cuenta, así, con buenas comunicaciones tanto con el resto del área urbana como con los municipios colindantes, si bien resulta preciso mejorar la glorieta de San Marcos.

Su superficie es de 239.696 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y la habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

### **"AU.6 BERAUN".**

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio. En particular, se plantea la mejora de la dotación de aparcamiento con la ejecución de sendos edificios para ello en altura, si bien situados fuera del ámbito, pero colindantes al mismo, en Kaputxinos y Pontika (ya ejecutado). Ello permitirá alcanzar el objetivo de calmar la calle San Marcos, ampliando en la misma el espacio destinado a los peatones.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres correspondientes a la plaza de Pablo Soroazabal.
- \* Identificación en el término de Errenteria del subámbito "6.1 Alfe" de 5.068 m<sup>2</sup> que complementa al subámbito discontinuo "AL.18.1 Alfe" del PGOU de Donostia del año 2010 para los que se propone la elaboración conjunta de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) que propicie la compatibilización oportuna del planeamiento pormenorizado. Los suelos del subámbito "6.1 Alfe" son públicos e incluyen la glorieta de San Marcos desde la que se accede al sistema viario metropolitano y una parte de la calle San Marcos. El vigente PGOU de Donostia prevé que dicho PEOU ordene "una nueva glorieta que resuelva la intersección de la calle San Marcos con el Camino de San Marcos y con el vial de conexión con las arterias de comunicación "A-8" y "N-1", que se reurbanice el "frente de la calle San Marcos, que da frente al nuevo desarrollo", que se suprima "la línea eléctrica aérea a su paso por el subámbito de nuevo desarrollo urbano" y que se prevea "una dotación mínima de 80 plazas de aparcamiento para residentes", por lo que se identifica el subámbito "6.1 Alfe" a los efectos de la concreción del ámbito al que debe extenderse el referido PEOU, hasta la fecha no tramitado.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/6 Zonas Residenciales". ..... Sup. 174.333 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

**"AU.6 BERAUN".**

Ello es así incluso en el subámbito "6.1 Alfe", dado que se trata de suelo público en el que no resultan nuevas edificabilidades.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "C/6 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup.18.859 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela correspondiente a las instalaciones deportivas de Beraun (estadio Mikel Odriozola, frontón...), que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "E.1/6 Red viaria (SG)". .....Sup. 46.504 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la carretera GI-20 que se consolida.

Se prevé la remodelación de la glorieta de San Marcos, previéndose a tal efecto su incorporación al subámbito "6.1 Alfe", de acuerdo con la propuesta a tal efecto del PGOU de Donostia de 2010.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.



**"AU.6 BERAUN".**

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1969 y en sus posteriores modificaciones aprobadas.

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).  
Se consolidan los aparcamientos subterráneos de las plazas de Monroy, Sorozabal, Aldakonea y San Marko kalea, sin perjuicio de su eventual ampliación o de la ejecución de otros de acuerdo con la referida normativa.

**1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, de acuerdo con las condiciones que se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan General en relación con la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, entre otras.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.6 BERAUN".**

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el frontón de Beraun, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General

### **"AU.6 BERAUN".**

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

En el subámbito "6.1 Alfe", se redactará el correspondiente proyecto de urbanización conjunta con el subámbito "AL.18.1 Alfe" del PGOU de Donostia.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.



#### **"AU.6 BERAUN".**

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

#### **IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Delimitación de subámbito "6.1 Alfe"

A.U.6 BERAUN  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**6.1 ALFE**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN**  
**IDENTIFIKAZIOA ETA MUGAKETA**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.7 PONTIKA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con los ámbitos A.12 y A.23 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la inclusión en el mismo del enclave del A.09 situado en el Plan General de 2004 junto al parque de Arramendi.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1968 (e incluso del anterior de 1960) y de sus sucesivas modificaciones, y que se encuentra totalmente ejecutado.

El asentamiento residencial colinda con el centro urbano, situándose incluso en la rasante de la vega del Oiartzun, por lo que cuenta con una singular centralidad en el área urbana y buenas condiciones de accesibilidad.

Como resultado de las actuaciones reurbanizadoras y reequipadoras emprendidas por el Ayuntamiento, el área cuenta con aceras, espacios libres y equipamientos, sin perjuicio de la oportunidad de mejorar la urbanización y de optimizar el uso del espacio público.

Así, el ámbito dispone asimismo de equipamientos diversos (frontón y otros) en el propio ámbito y de otros en proximidad (instalaciones deportivas de Beraun, entre otras).

Su superficie es de 76.518 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS.
- \* En esta línea, el Ayuntamiento ha ejecutado un edificio de aparcamientos sobre rasante junto a la carreta GI-20, considerado en el contexto del proceso de revisión del Plan General, con la finalidad de prever nuevas plazas de aparcamiento de coches para residentes que permitan liberar el espacio público hoy ocupado por el aparcamiento en superficie.

**"AU.7 PONTIKA".**

- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la calle Arditurri.
- \* Reurbanización del parque de Jose Miguel de Barandiarán, recuperando el espacio ocupado en la actualidad por el aparcamiento al aire libre y extendiendo dicho espacio hasta la calle Arditurri.

En ese contexto, se procederá a aflorar a cielo abierto una parte del trazado de la regata de Pontika. Se propone la urbanización de un acceso al parque Arramendi mediante escaleras entre los números 7 y 11 del Paseo Arramendi.

- \* Se propone la reurbanización del espacio público en torno a las Casas del Viaducto y la mejora de las condiciones de accesibilidad a las mismas.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del viaducto de la GI-20 sobre la zona residencial. Se identifica en los planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/7 Zonas Residenciales".....Sup. 76.010 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

### **"AU.7 PONTIKA".**

#### **1.2.-Zona "D.2/7 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 508 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce de la regata de Pontika que se propone aflorar al aire libre parcialmente en el parque de Jose Miguel de Barandiarán.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1968 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, con los reajustes que se introducen.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

### **"AU.7 PONTIKA"**

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales de acuerdo con las condiciones que se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan General en relación con la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, entre otras.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

Se consolidan los aparcamientos subterráneos de Arditurri (este y oeste de la calle) y de la calle Beraun, sin perjuicio de su eventual ampliación o de la ejecución de otros de acuerdo con la referida normativa.

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

### **"AU.7 PONTIKA".**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará en todo caso según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad. Es, en particular, el caso del proyecto a realizar para la reurbanización del "auzo bihotza" de la calle Arditurri.

### **"AU.7 PONTIKA".**

\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana. De hecho, el ámbito ya tiene la condición de Área de Rehabilitación Integrada acordada en el año 2001.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 8 GAZTAÑO"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba básicamente las áreas A.13 y A.34 y el sector S.36 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza inmediato al centro urbano, si bien se haya separado de éste por el trazado ferroviario de ETS, existiendo un paso a nivel con barrera entre ambos y otro adicional entre los andenes de la estación. Constituye un lugar de significativa entidad en el municipio que se extiende hacia el sur al parque de Arramendi que linda con la autovía GI-20.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial de relativamente baja densidad. Se localizan en el mismo los edificios de la estación y de las Cocheras de ETS, además de un caserío que en los últimos años ha sido completado, a la vez que dicho entorno ha sido objeto de su reequipamiento (frontón, "gaztetxe", alojamientos dotacionales, huertas...) y de su reurbanización (zona de juegos, calles, parque...).

El ámbito carece, sin embargo, de algún espacio libre local representativo y cuenta con escasa actividad comercial.

A resultas de cuanto antecede, por el ámbito transcurre el Sistema General de Comunicaciones Ferroviario correspondiente a la red de ETS, organismo al que compete la eliminación de los dos pasos a nivel existentes.

Su superficie es de 243.043 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las edificaciones resultantes del reciente desarrollo del Plan Especial de la UI 13/02 "Gaztaño-berri" aprobado definitivamente el 19 de julio de 2012, y del Plan Especial del sector 36 Arramendi referido a la implantación de alojamientos dotacionales, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, que se convalidan, sin perjuicio de algunos reajustes que se proponen en el presente Plan General.
- \* Proponer en consecuencia la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación. Se distinguen en particular dos tipologías de parcelas residenciales predominantes: a.3 y a.4.

Se posibilita un aumento generalizado de la edificabilidad de un 15% para aquellas parcelas que se califican como a.4, de edificación aislada.

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

- \* Consolidar con carácter general la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Consolidar el parque de Arramendi sin perjuicio de optimizar su servicio a la población. En particular, se propone completar el sistema de itinerarios peatonales conectándolo con Pontika y Gamongoa; eventualmente, cabría, también, darle continuidad con el suelo no urbanizable con la ejecución de una pasarela sobre la carretera GI-20. Asimismo, se posibilita la implantación de pistas deportivas al aire libre o incluso de espacios abiertos cubiertos.
- \* Consolidar el dominio ferroviario con esa calificación, con la finalidad de prestar el adecuado servicio ferroviario y de resolver en el mismo la eliminación del paso a nivel existente, actuación que compete a ETS. La eliminación del paso a nivel conllevará la concreción de las soluciones que garanticen la conexión peatonal y rodada entre ambos lados del trazado ferroviario.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres de la plaza de Gaztaño goia, en la cota alta.
- \* Propuesta de ordenación de una nueva parcela residencial de tipología a.3 en Gaztaño berri que acoja nuevas viviendas de protección pública sociales (parcela a.3/8.1).
- \* El presente Plan General establece asimismo la ordenación pormenorizada del ámbito.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/8 Zonas Residenciales". .....Sup. 74.389 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales.

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

Se convalida en particular los PE de la UI 13/02 "Gaztaño-berri" y del sector 36 Arramendi referido a la implantación de alojamientos dotacionales.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

En las parcelas calificadas pormenorizadamente como de edificación aislada (a.4), por reunir las condiciones oportunas para ello, se autoriza el aumento de dicha edificabilidad consolidada en un 15% adicional para cada parcela para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad u otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.

En la parcela a.3/8.1:

La edificabilidad autorizada en la parcela es de 2.700 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina en su integridad a viviendas de protección pública sociales.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A" residencial.

#### **1.2.-Zona "C/8.1 Equipamiento (SG)". .....Sup. 2.218 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela de equipamiento preexistente destinada a alojamientos dotacionales ubicada en el parque de Arrambide.

Se consolidan las condiciones de edificación y uso de esta zona, que se adecúan a las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "C/8.2 Equipamiento (SG)". .....Sup. 6.215 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con una parcela dotacional pública ya prevista en el parque de Arrambide con destino a equipamiento.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.4.-Zona "D.1/8 Espacios Libres (SG)". ..... Sup. 152.258 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Arrambide.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.



## **"AU. 8 GAZTAÑO"**

### **1.5.-Zona "D.2/8 Cauces (SG)". .....Sup. 309 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce de la regata de Mojata que se integra en el parque de Arrambide.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **1.6.-Zona "E.2/8 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 7.654 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de ETS a su paso por el ámbito. Incluye las antiguas cocheras.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

## **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, dando continuidad a las recientes actuaciones en esta materia.

La intervención ferroviaria se llevará a cabo en el horizonte temporal del presente Plan General.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en los PE de la UI 13/02 "Gaztaño-berri" y del sector 36 Arramendi referido a la implantación de alojamientos dotacionales, con la salvedad de los reajustes que se introducen en la misma en este documento.

Se identifica la nueva parcela residencial a.3/8.1 Gaztaño berri tal y como se ilustra gráficamente en la plano III.1.1.1.

## **"AU. 8 GAZTAÑO"**

### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

Se identifica la nueva parcela residencial a.3/8.1 Gaztaño berri

### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con cuanto resulta del aumento de un 15% de la edificabilidad previsto para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia

En la parcela a.3/8.1 se autoriza una edificabilidad urbanística residencial sobre rasante de 2.700 m<sup>2</sup>(t).

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, así como con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia. Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

En la parcela a.3/8.1 se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular.



### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante

Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, complementadas con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia

En la parcela a.3/8.1 se autoriza un perfil de 5 plantas altas sobre rasante, tal y como se define en el gráfico de esta Norma Particular.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada tipología de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

- \* CS.2.2      Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 del Plan General.
- \* CS.2.4      Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 del Plan General.
- \* CS.3.6      Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7      Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 del Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el fuerte de Arramendi, la estación y los edificios correspondientes a los números 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 y 43 de la calle Gaztaño, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad, así como para completar la red de itinerarios del parque de Arramendi. En el "auzo bihotza" de Gaztaño goikoa se actuará de esta manera.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

## **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se declaran en situación de fuera de ordenación todas las construcciones anejas (chabolas) que no cuentan con la autorización correspondiente.



## **"AU. 8 GAZTAÑO"**

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

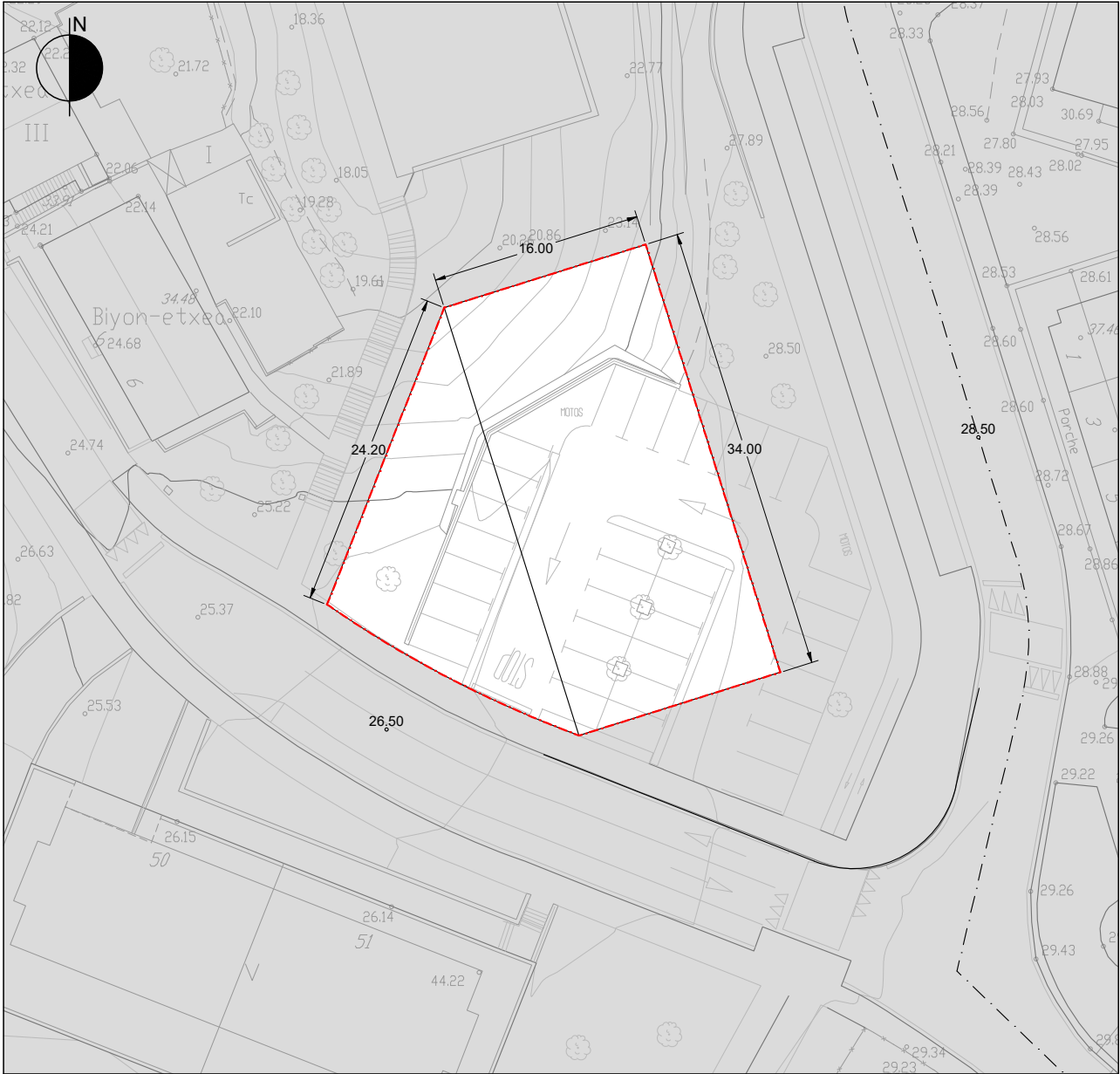
En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

### **IX.- GRÁFICOS.**

1.- Parcela a.3/8.1

A.U.8 GAZTAÑO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/8.1 GAZTAÑO BERRI**



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA



PARTZELAREN MUGA

RASANTE PROYECTADA

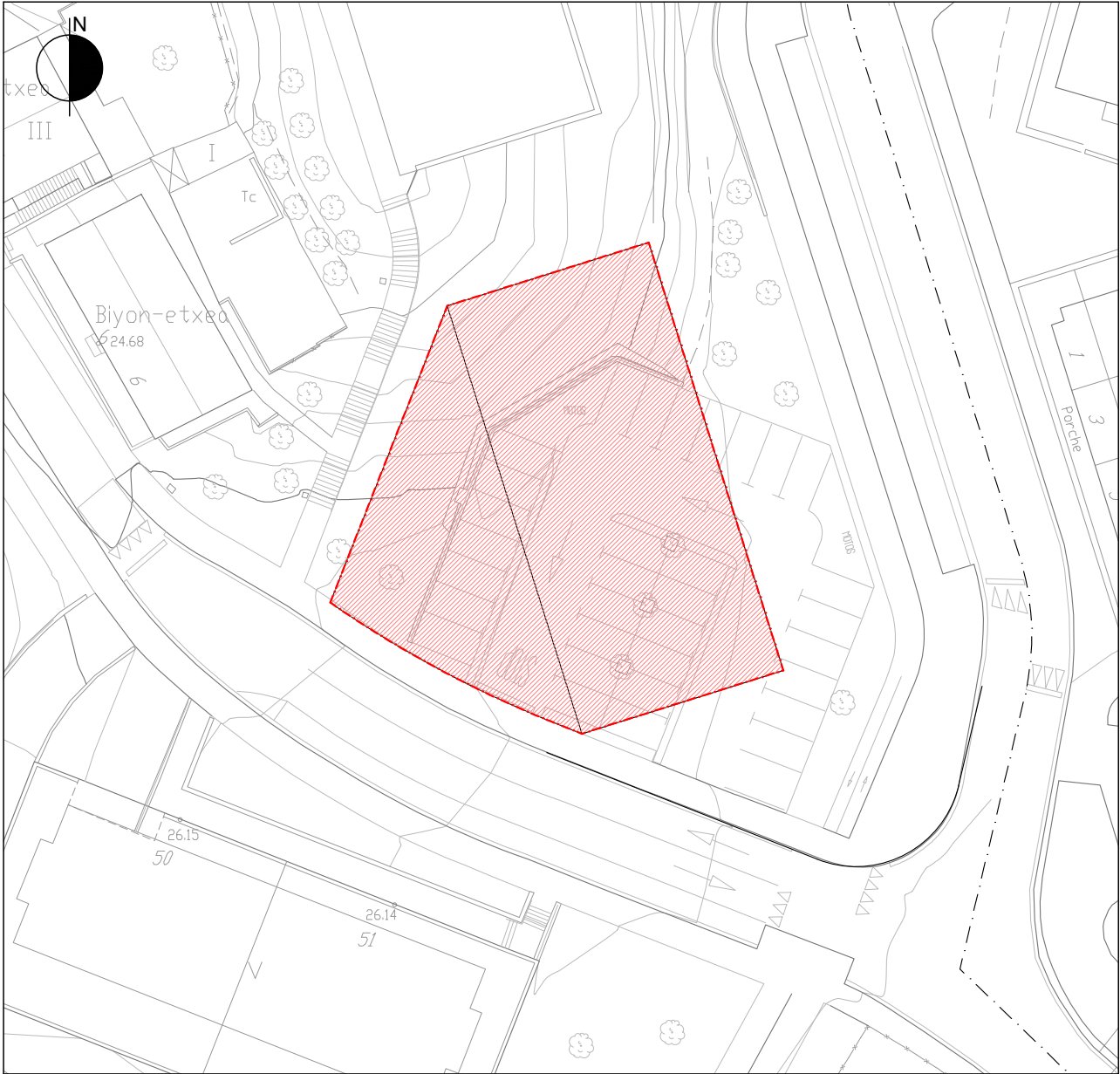
20

PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

A.U.8 GAZTAÑO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/8.1 GAZTAÑO BERRI**



ESCALA 1:500 ESKALA

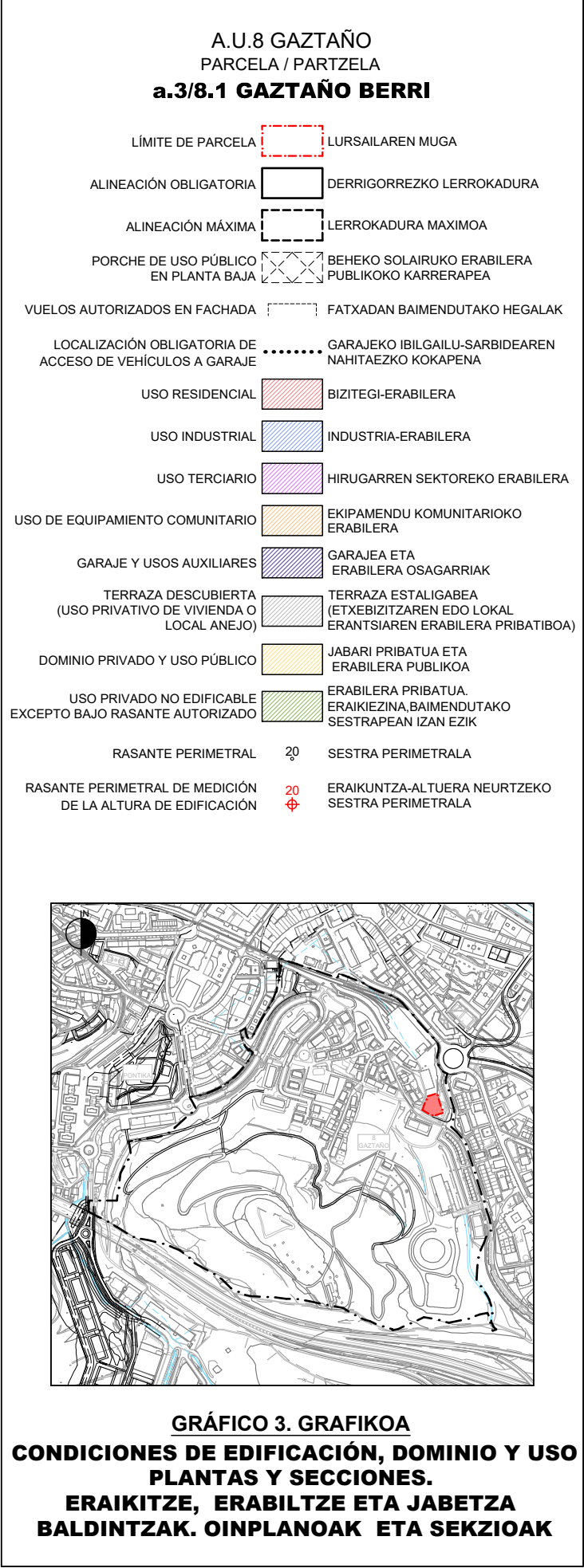
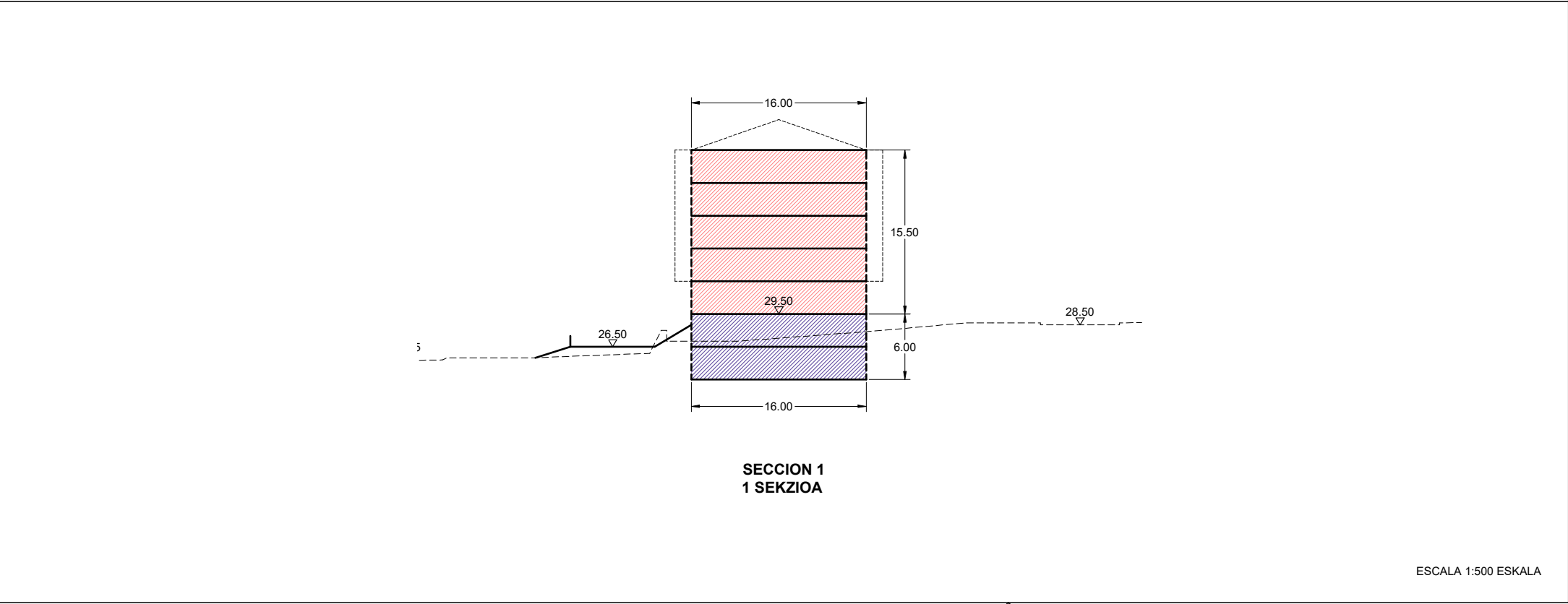
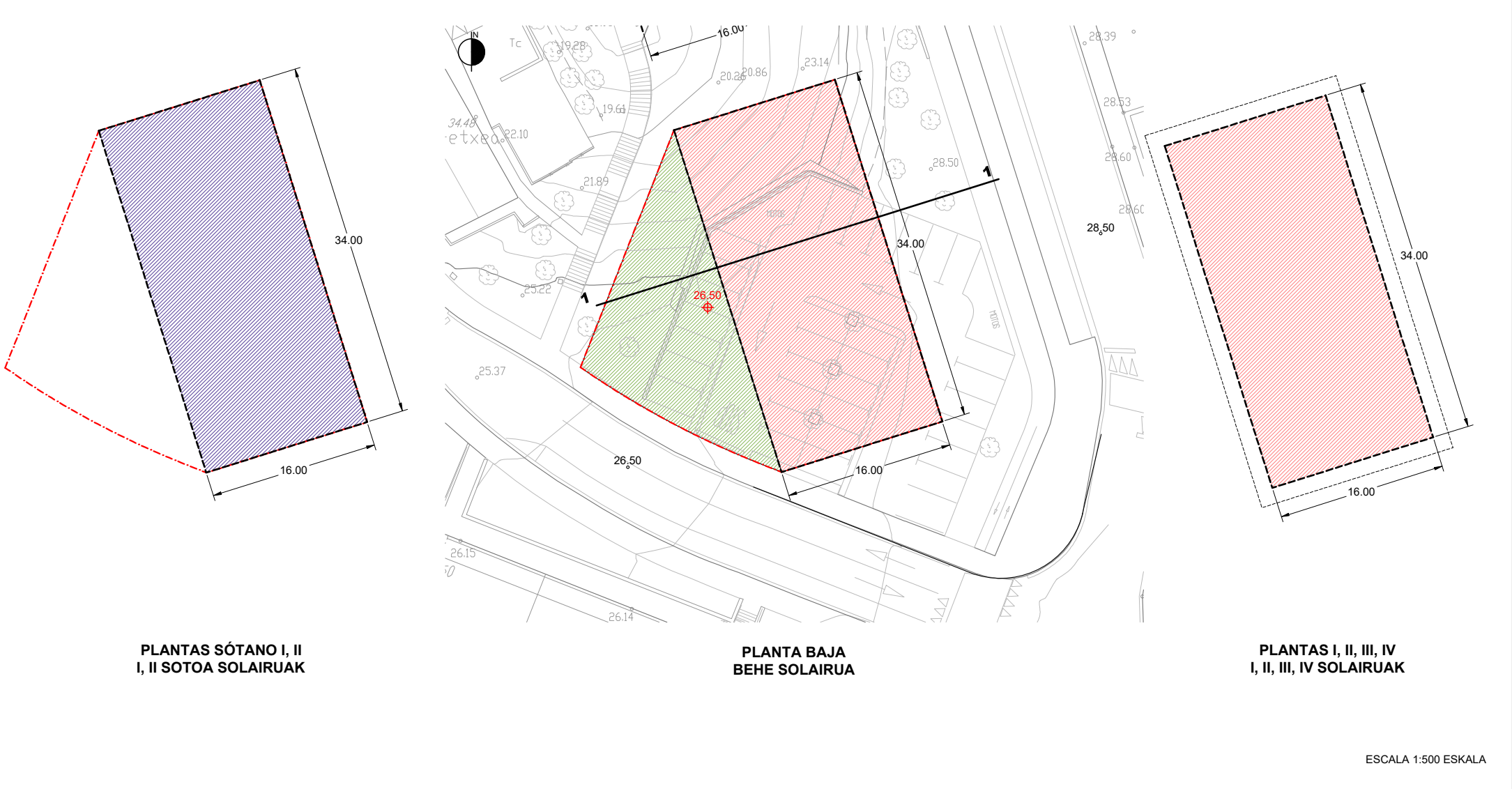
LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACION ABIERTA a.3

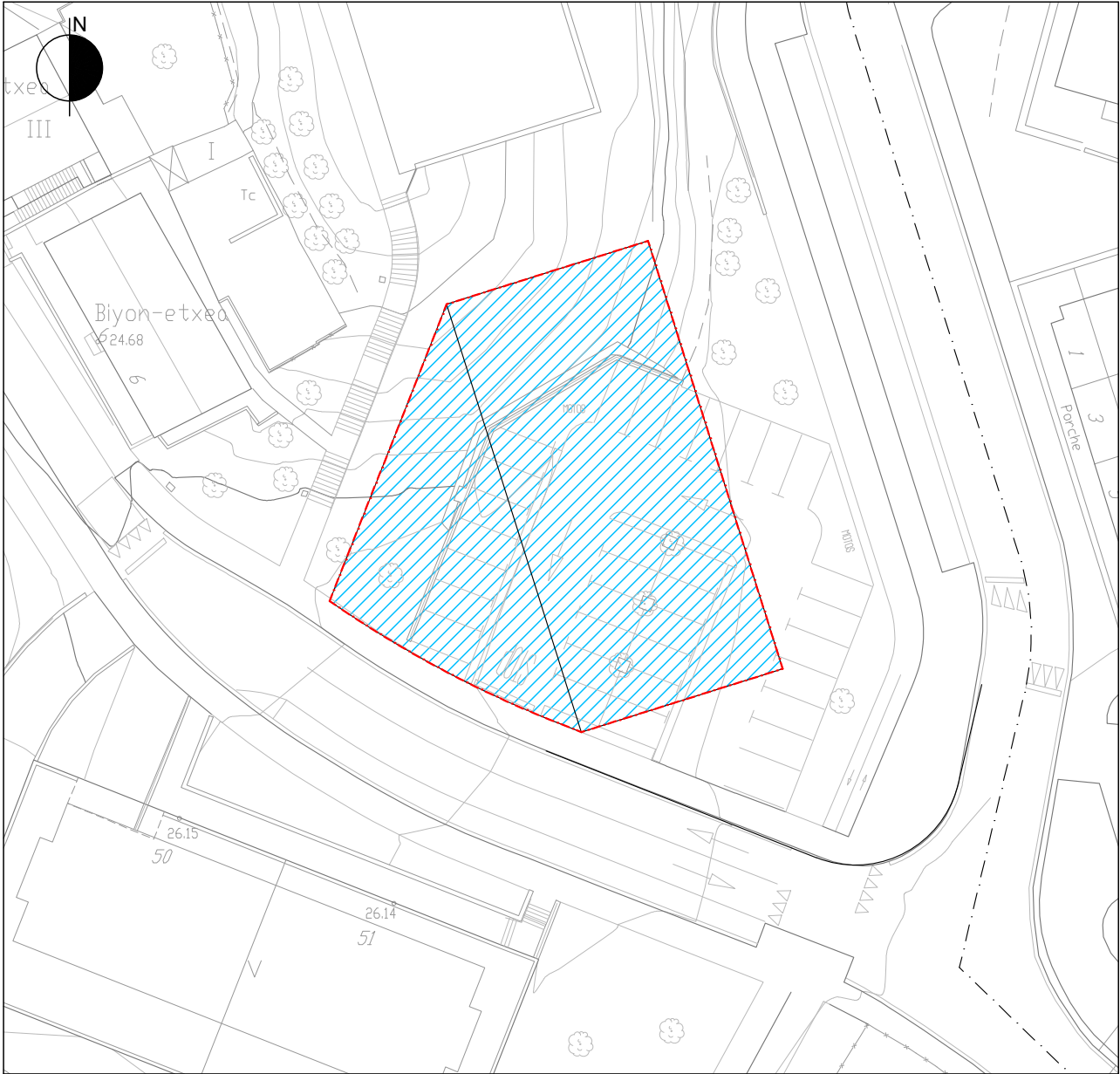
PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



A.U.8 GAZTAÑO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/8.1 GAZTAÑO BERRI**



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PARTZELAREN MUGA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.9 CENTRO".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el centro urbano del municipio, con la salvedad del casco histórico identificado independientemente y delimitado expresamente como un ámbito específico, en torno al cual se desarrolló y transformó sucesivamente a modo de primer ensanche de la población, eliminando el antiguo canal.

Incluye la alameda, junto al río, así como parte de éste, y la plaza de los fueros; la edificación que se desarrolla a ambos lados de las calles Viteri y Xenpelar, hasta el entorno de la parroquia de Nuestra Señora de Fátima, y en el arrabal de Santa Clara; y los nuevos desarrollos residenciales que han venido a sustituir en las últimas décadas a las grandes implantaciones industriales preexistentes inmediatas al casco histórico (Niessen, esmaltería, fabril lanera y fábrica de lino, entre otras).

La constante y acertada transformación urbana del lugar y su peatonalización en gran medida han propiciado un continuo urbano ambientalmente atractivo y mixto, que acoge la actividad comercial más significativa del municipio.

A los referidos espacios libres más significativos del ámbito se suman las plazas de la música, de los pueblos hermanos y de Niessen, así como los parques de Txirrita y del antiguo cementerio, entre otros.

Además, son muy diversos los equipamientos que se localizan en el ámbito (centro cultural de Niessen, colegio de Tellerialde, parroquia de Nuestra Señora de Fátima, Merkatuzar, Gaztelutxo, edificio de la Ertzaintza, y casa de la mujer, entre otros).

En el Plan General de 2004, sin perjuicio de los reajustes propuestos en su delimitación, se corresponde con el ámbito A.14.

El ámbito se corresponde con un suelo clasificado como urbano que limita al noreste con la ría del Oiartzun que forma parte en el ámbito como elemento perteneciente al sistema general de espacios libres correspondiente a las aguas superficiales.

Linda por lo tanto con el litoral y resulta de aplicación en el ámbito lo dispuesto en la legislación en materia de costas, incluyéndose una parte del ámbito en el deslinde del dominio público marítimo terrestre (DPMT).

El ámbito está atravesado por la red ferroviaria de ETS, existiendo un paso a nivel que compete a dicho organismo eliminar.

Su superficie es de 256.276 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.



**"AU.9 CENTRO".**

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente, incluidas las modificaciones aprobadas, así como los Estudios de Detalle aprobados, consolidando con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas, y proponiendo la correspondiente ordenación pormenorizada.
- \* Confirmar el objetivo de favorecer la rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado, así como de impulsar la actuación en esa línea y la puesta en uso de la edificación, procurando su adaptación a las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética y de todo tipo que se requieren en la actual coyuntura, establecidas en las normas urbanísticas generales del Plan y en la normativa de aplicación en la materia.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de las plazas de los fueros, de Koldo Mitxelena, de la música, de los pueblos hermanados, y de Niessen, así como la Alameda, como "auzo-bihotza" (corazón de barrio).
- \* Consolidación de los equipamientos preexistentes, incluida la implantación de la casa de la mujer para lo que se identifica la correspondiente parcela de equipamiento de Oarso.
- \* Propiciar la consolidación en el ámbito de la actividad comercial de proximidad de acuerdo con lo dispuesto en el PERCO o pueda proponerse en adelante al respecto, favoreciendo en su caso incluso el alquiler público de locales, a la vez que el Plan General limita en el ámbito la transformación de locales en viviendas.
- \* Prever la redefinición de la ordenación prevista en las parcelas correspondientes a los números 10, 12 y 14 de la calle Santa Clara (subámbito 9.1, de 631 m<sup>2</sup> de superficie), a los números 20 y 22 de la calle Santa Clara (subámbito 9.2, de 323 m<sup>2</sup> de superficie), y al número 24 de la calle Santa Clara, y establecer las oportunas nuevas condiciones de gestión y ejecución.
- \* Consolidación del ascensor público de conexión de la calle María de Lezo con Altxu, en el ámbito inmediato de Gaztaño.

### **"AU.9 CENTRO".**

- \* Eliminación de los dos pasos a nivel de la red ferroviaria inmediatos, situados en el ámbito contiguo de Gaztaño, a abordar por ETS en atención a su competencia en la materia.
- \* Reordenación del trazado de la calle Tomás Lopez dando respuesta a los compromisos adquiridos al respecto en orden a propiciar que se rebaje la velocidad, a reducir en cierta medida su pendiente, a mejorar la integración del equipamiento de Gaztelutxo, y previendo la localización, al este de la misma, de una parcela residencial alineada al norte con la calle del Touring. En el lado oeste del vial se ordena un espacio libre para posibles usos deportivos urbano, skate, y agora-espacio. En dicho contexto se plantea resolver asimismo más adecuadamente la continuidad del drenaje de Arramendi y Agustinas aguas abajo. La actuación implica el cubrimiento del trazado del topo en el lugar, identificando para ello el subámbito 9.3, de 9.956 m<sup>2</sup> de superficie, que se corresponderá con una actuación integrada. Dada la condición pública del suelo del subámbito se prevé la ordenación de viviendas de protección pública sociales. Se prevé complementariamente la ordenación de garajes para su destino a la rotación de vehículos en los semisótanos que resultarán en la edificación a situar en la cota inferior junto al edificio de la Ertzaintza. Cabrá adicionalmente la ordenación de aparcamientos bajo el espacio libre precitado.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario sobre la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/9 Zonas Residenciales". ..... Sup. 229.506 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- En el subámbito 9.1 de Santa Clara 10, 12 y 14:

La edificabilidad autorizada en la parcela es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales en el frente de la calle Santa Clara.

Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la edificabilidad resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos siguientes.

.



### **"AU.9 CENTRO".**

En la actualidad el subámbito cuenta con una edificabilidad de 1.371 m<sup>2</sup>(t) residenciales, 221 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales y 45 m<sup>2</sup>(t) de trasteros, estimándose la nueva edificabilidad en 2.760 m<sup>2</sup>(t) de los que alrededor de 2.523 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Existen 30 viviendas y se prevén 30 nuevas viviendas de mayor tamaño

- En el subámbito 9.2 de Santa Clara 20 y 22:

La edificabilidad autorizada en la parcela es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la edificabilidad resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos siguientes. En la actualidad el subámbito cuenta con una edificabilidad de 544 m<sup>2</sup>(t) residenciales y 154 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales, estimándose la nueva edificabilidad en 1.515 m<sup>2</sup>(t) de los que alrededor de 1.258 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Existen 10 viviendas y se prevén 15 nuevas viviendas de mayor tamaño.

- En la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24:

La edificabilidad autorizada en la parcela es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la edificabilidad resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos siguientes. En la actualidad, el subámbito cuenta con una edificabilidad de 850 m<sup>2</sup>(t) residenciales y 180 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales, estimándose la nueva edificabilidad en 1.685 m<sup>2</sup>(t) de los que alrededor de 1.400 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Existen 11 viviendas y se prevén 16 nuevas viviendas de mayor tamaño.

- En el subámbito 9.3 de Tomás López:

La edificabilidad sobre rasante autorizada en el subámbito es de 11.000 m<sup>2</sup>(t). Se destina en su integridad a viviendas de protección pública sociales, salvo los bajos que acojan usos comerciales (540 m<sup>2</sup>(t) incluidos portales). Adicionalmente, se autoriza en situación de semisótano y bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan, de los criterios apuntados y de la topografía del lugar.

- En el resto del ámbito:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), limitándose las situaciones de fuera de ordenación o de disconformidad con ella a las que se recogen en plano V.1.1.

### **"AU.9 CENTRO".**

En particular, en las parcelas de tipología de Ensanche se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "C/9.1 Equipamiento (SG)" .....Sup. 1.514 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con las parcelas correspondiente a Merkatuzar.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "C/9.2 Equipamiento (SG)" .....Sup. 3.432 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con las parcelas correspondiente a la Ertzaintza.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.4.-Zona "D.1/9 Espacios Libres (SG)" .....Sup. 10.239 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la alameda situada en la margen izquierda del Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

Se autoriza expresamente la habilitación de un espacio cubierto y abierto que pueda acoger la actividad de mercado.

#### **1.5.-Zona "D.2/9 Cauces (SG)" .....Sup. 5.281 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun a su paso por Errenteria y el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.6.-Zona "E.2/9 Zona ferroviaria (SG)" .....Sup. 6.304 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, así como en la legislación vigente en materia ferroviaria.

## **"AU.9 CENTRO".**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el planeamiento vigente y en los Estudios de Detalle aprobados, sin perjuicio de los reajustes introducidos.

En los supuestos de sustitución de la edificación el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle cuando justificadamente se considere oportuna la rectificación concreta de alguna alineación.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, con la salvedad de cuanto se prevé seguidamente para el desarrollo de los subámbitos 9.1 y 9.2.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y de cuanto se propone en los subámbitos 9.1 y 9.2, o se proponga en el subámbito 9.3 por la ordenación pormenorizada (Plan Especial) a tramitar.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

En particular, en las parcelas de tipología de Ensanche en las que se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros, la edificabilidad será la que resulte de dicho perfil máximo.

### **"AU.9 CENTRO".**

En el subámbito 9.1 la edificabilidad es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se estima en 2.965 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de los que alrededor de 2.710,50 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales.

En el subámbito 9.2 la edificabilidad es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.

Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales.

En el subámbito 9.3 la edificabilidad es la definida anteriormente con carácter estructural. Se destina en su integridad a viviendas de protección pública sociales, salvo los bajos que acogerán usos comerciales.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales) y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.

En los subámbitos 9.1 y 9.2, así como en la parcela 2.2/9.1, se definen en el plano III.3.1 y en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.

En el subámbito 9.3 se definirán en el correspondiente Plan Especial.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
      - \* En los subámbitos 9.1 y 9.2, así como en la parcela 2.2/9.1, se definen en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.
      - \* En el subámbito 9.3 se definirán en el correspondiente Plan Especial.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pomenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **"AU.9 CENTRO".**

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

En particular, los subámbitos 9.1, 9.2 y 9.3 y la parcela a.2/9.1 se corresponden con suelo categorizado como urbano no consolidado.

Asimismo, las parcelas de tipología de Ensanche en las que se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros, y cuenten actualmente con una edificabilidad menor la edificabilidad se corresponderán con suelo categorizado como urbano no consolidado.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2    Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4    Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6    Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7    Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

## **"AU.9 CENTRO".**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Son diversos los edificios catalogados que se localizan en el ámbito. Son los siguientes: antiguo cementerio, viaducto ferroviario de Erreteria, casa en avda. de Navarra 79, Viteri 48, y Francisco Gaskuñe 1, y edificios correspondientes a Segundo Ispizua 1 y Biteri 34, 42 y 44 con Frantsislo Gaskuñe 4.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

\* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

El subámbito 9.1 se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes. El déficit de dotaciones públicas que resulta se compensará económicamente.

El subámbito 9.2 se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes. El déficit de dotaciones públicas que resulta se compensará económicamente.

La parcela a.2/9.1 se corresponde asimismo con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

El subámbito 9.3 se corresponderá con una actuación integrada a confirmar por el Plan Especial a tramitar.

\* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

### **"AU.9 CENTRO".**

- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.9 CENTRO".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

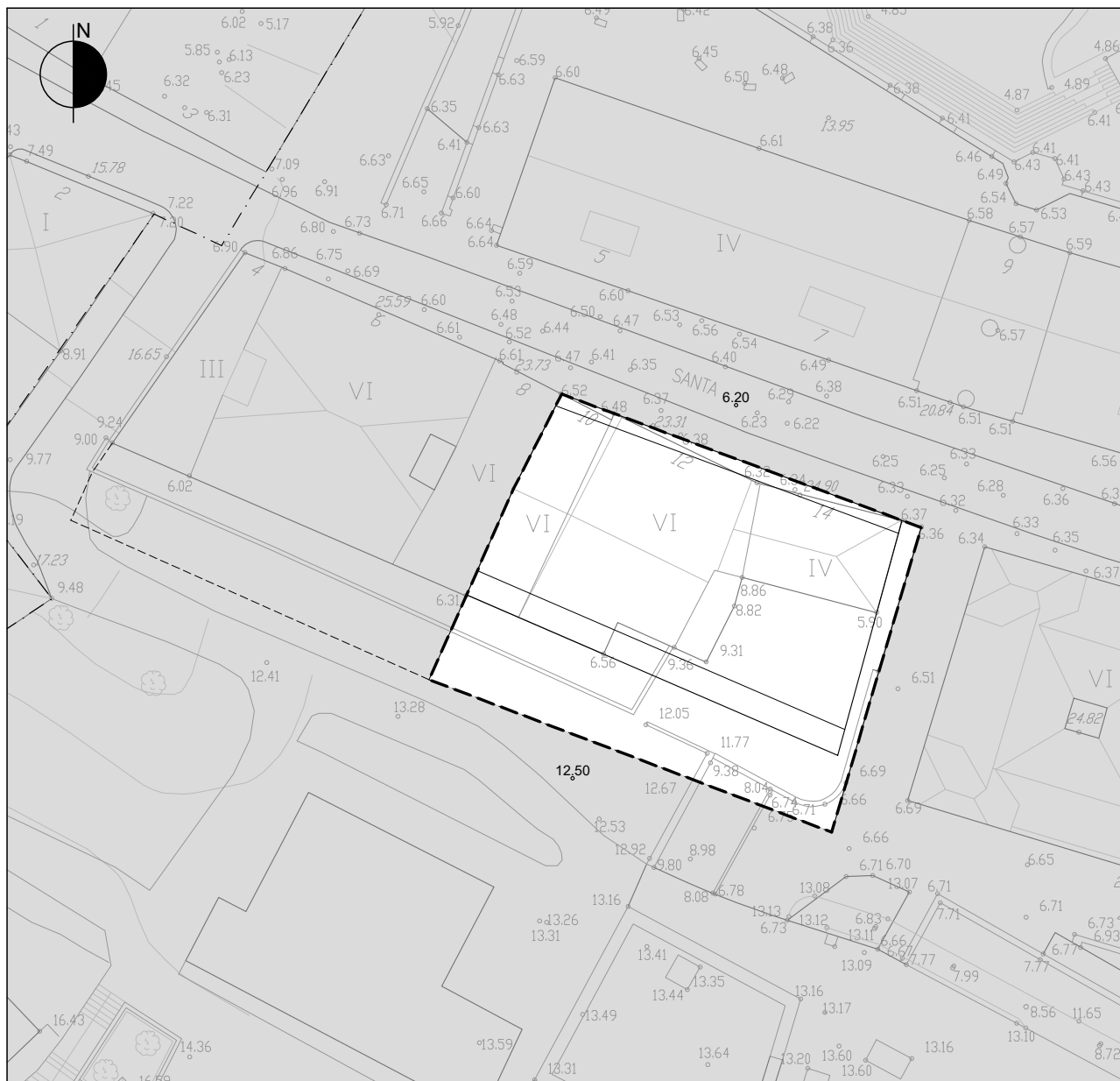
Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: olmo y ciprés. Su localización se remite a dicho documento.

**IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Subámbito 9.1 (Calle Santa Clara nº 10, 12, y 14)
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 2.- Subámbito 9.2 (Calle Santa Clara nº 20 y 22)
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 3.- Parcela a.2/9.1 (Calle Santa Clara nº 24)
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 4.- Subámbito 9.3. Esquema de red de drenaje propuesto.



A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**9.1 SANTA CLARA 10, 12, 14**



ESCALA 1:500 ESKALA


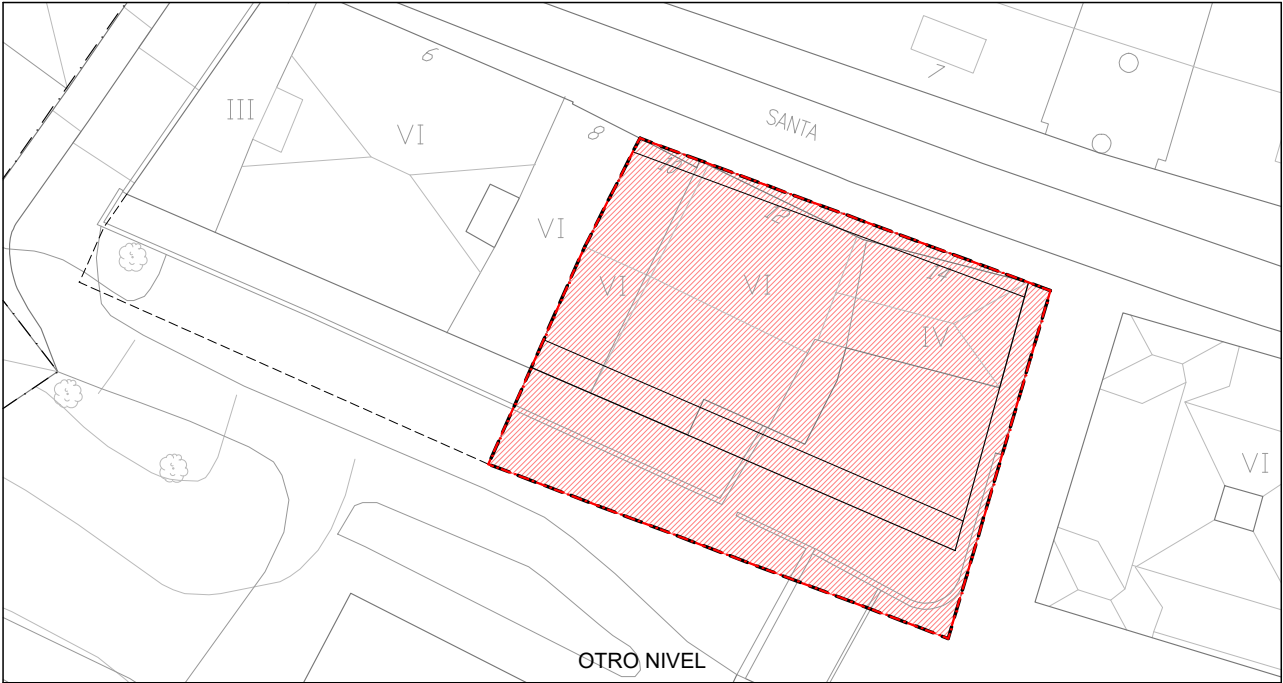
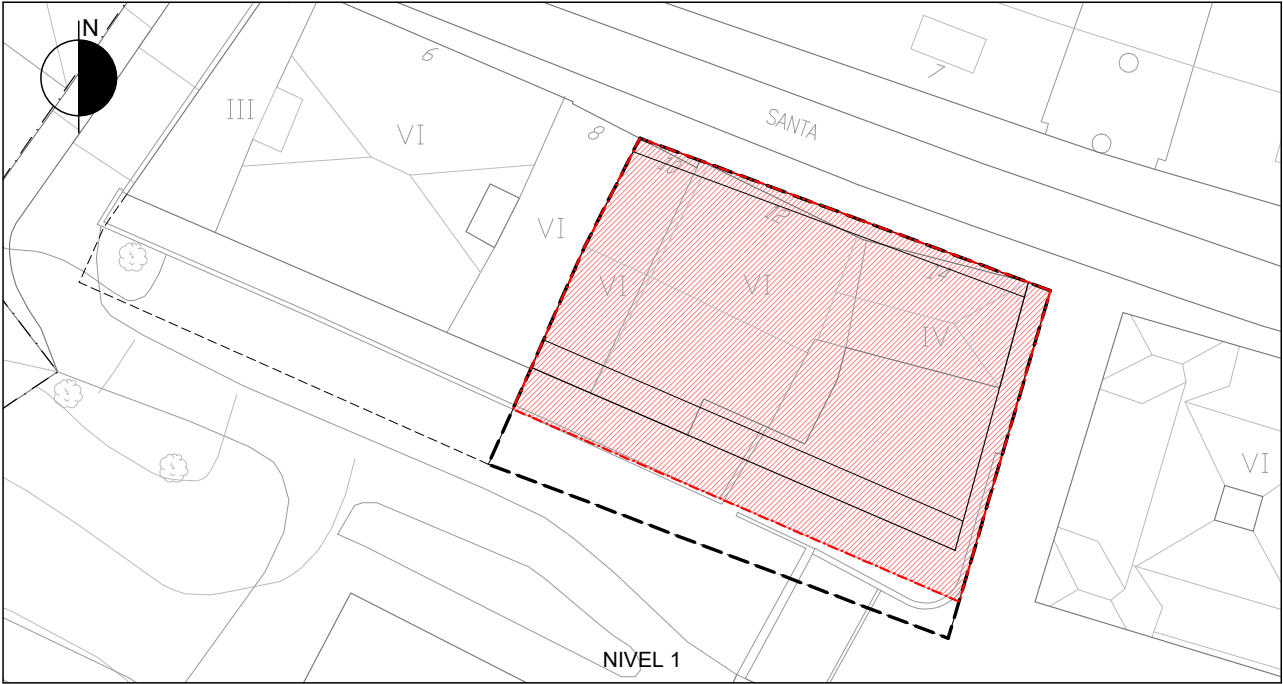
LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**9.1 SANTA CLARA 10, 12, 14**



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

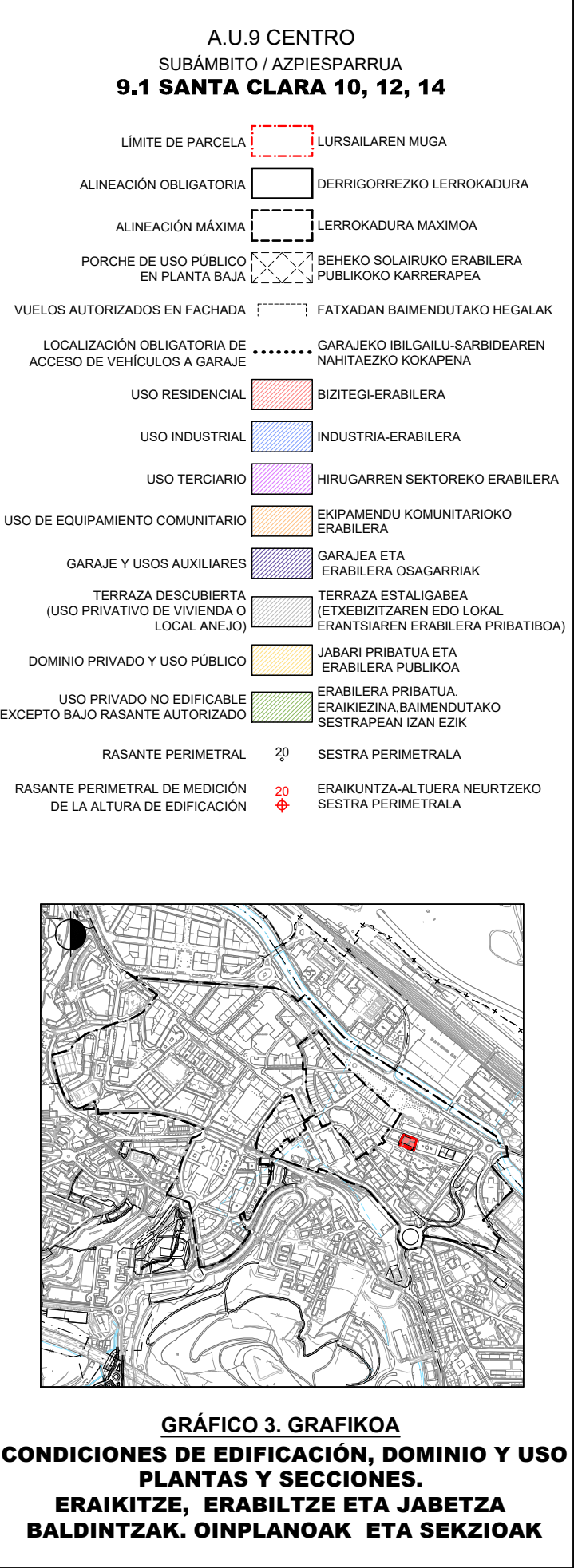
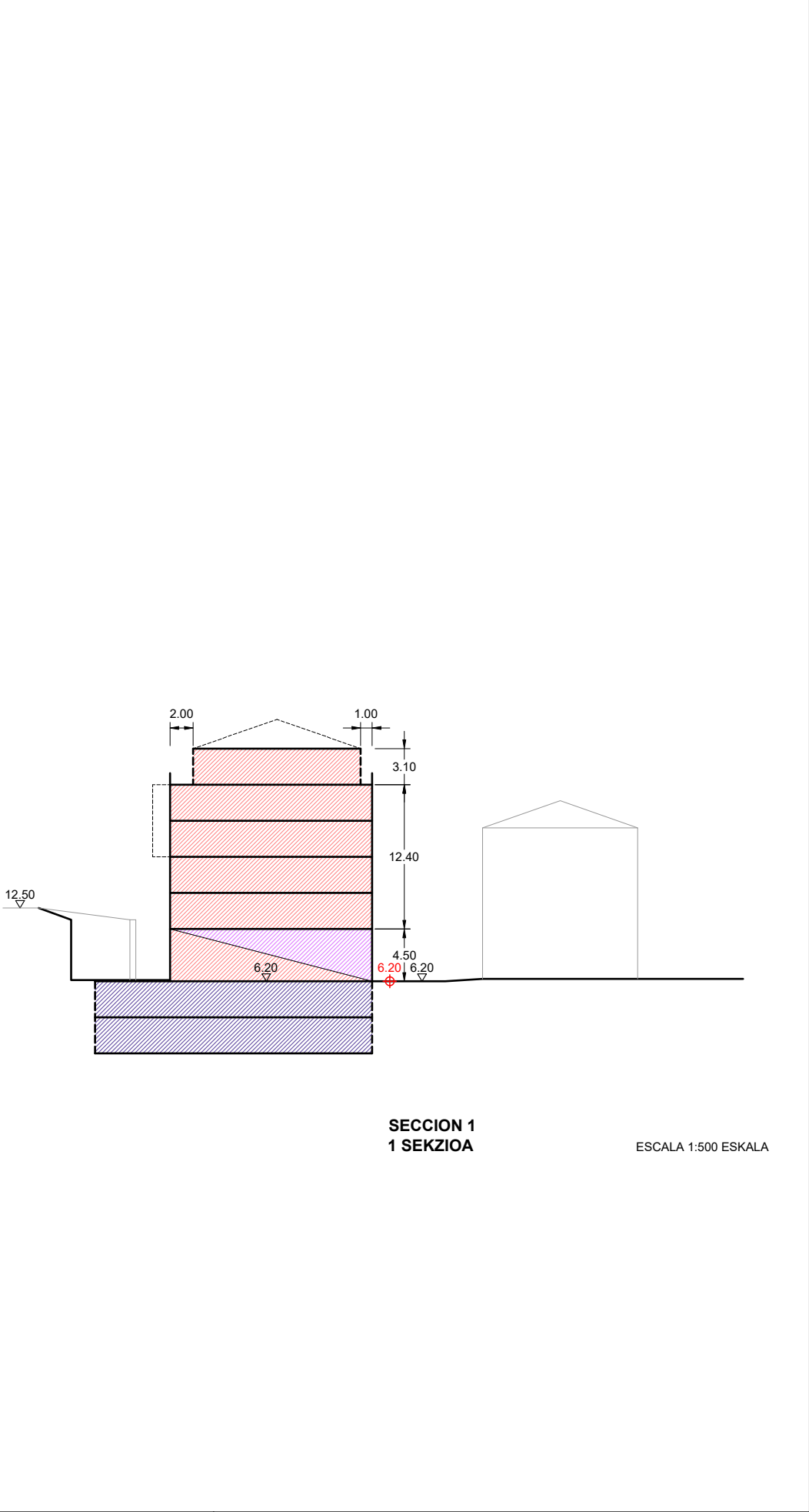
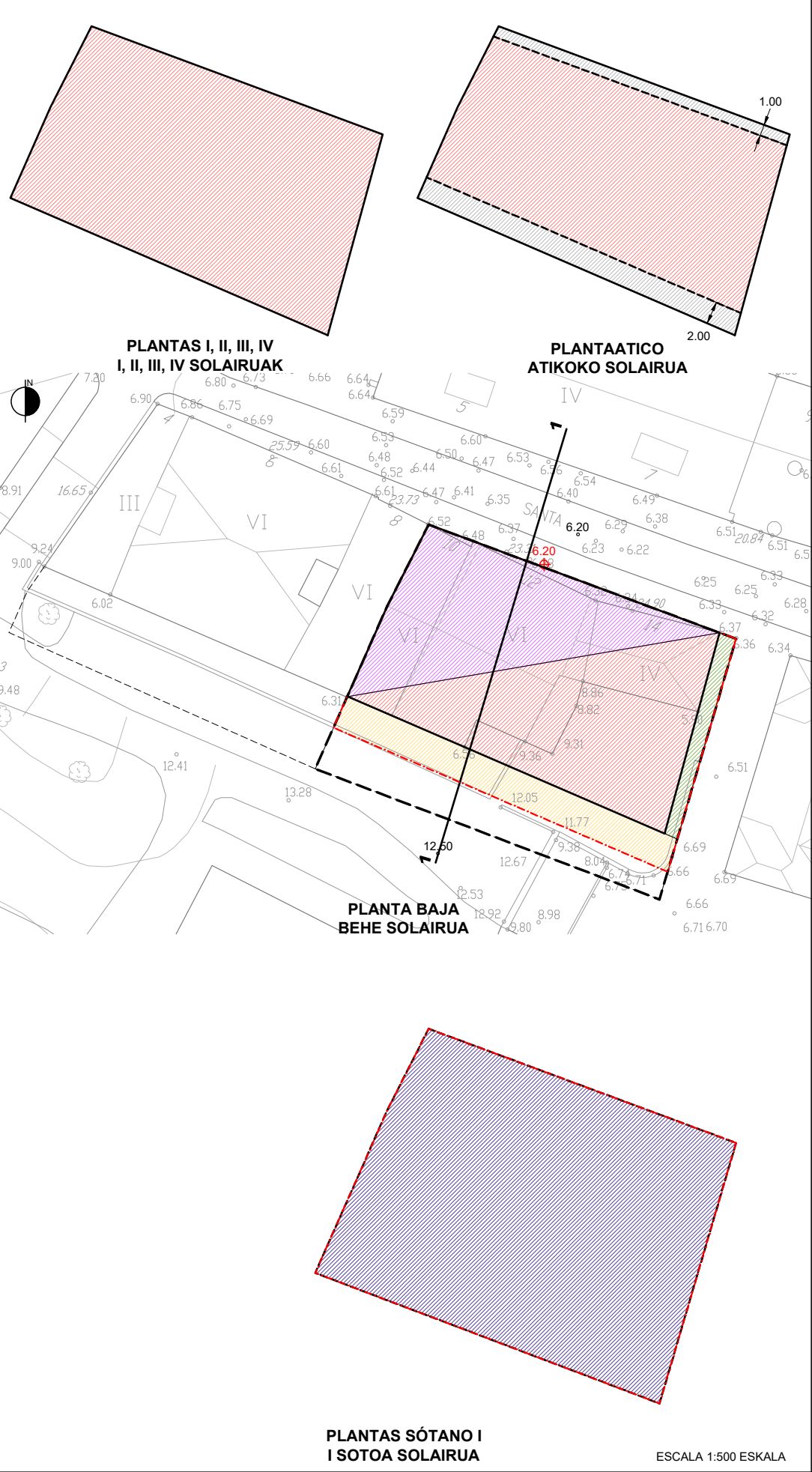
EDIFICACIÓN ABIERTA a.3

RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

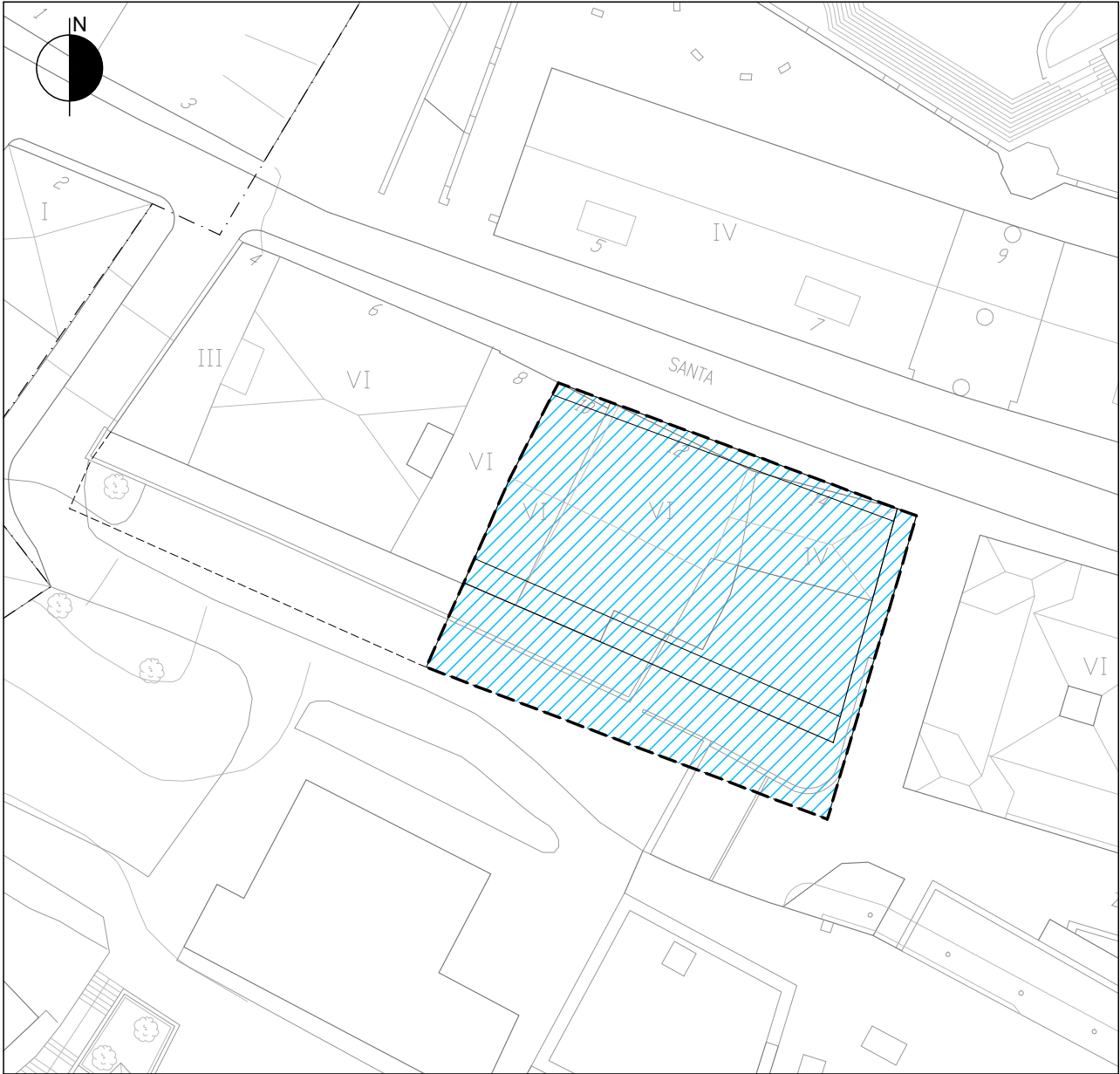
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



A.U.9 CENTRO

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

9.1 SANTA CLARA 10, 12, 14



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

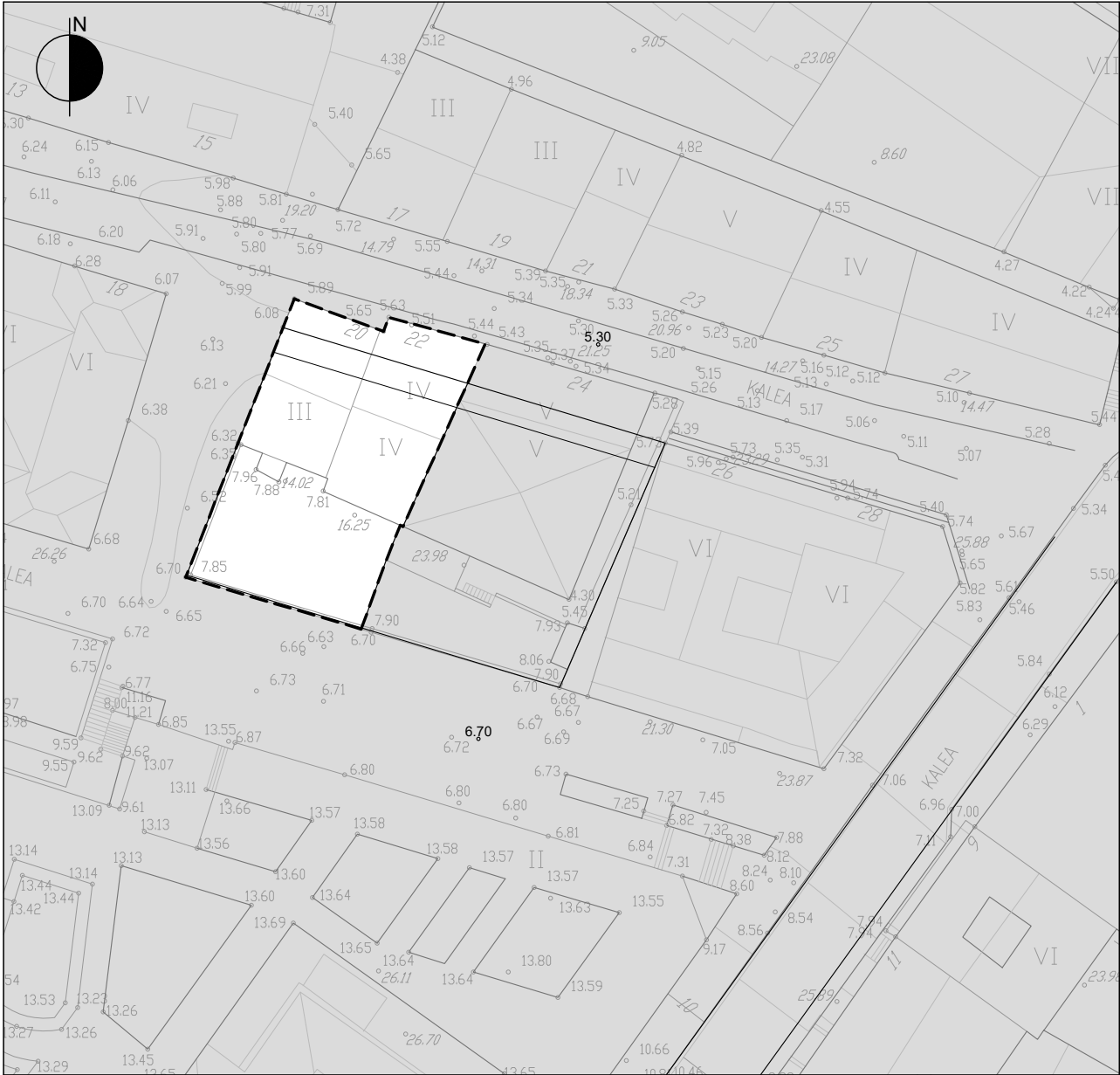
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK


A.U.9 CENTRO

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

9.2 SANTA CLARA 20, 22



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA

RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

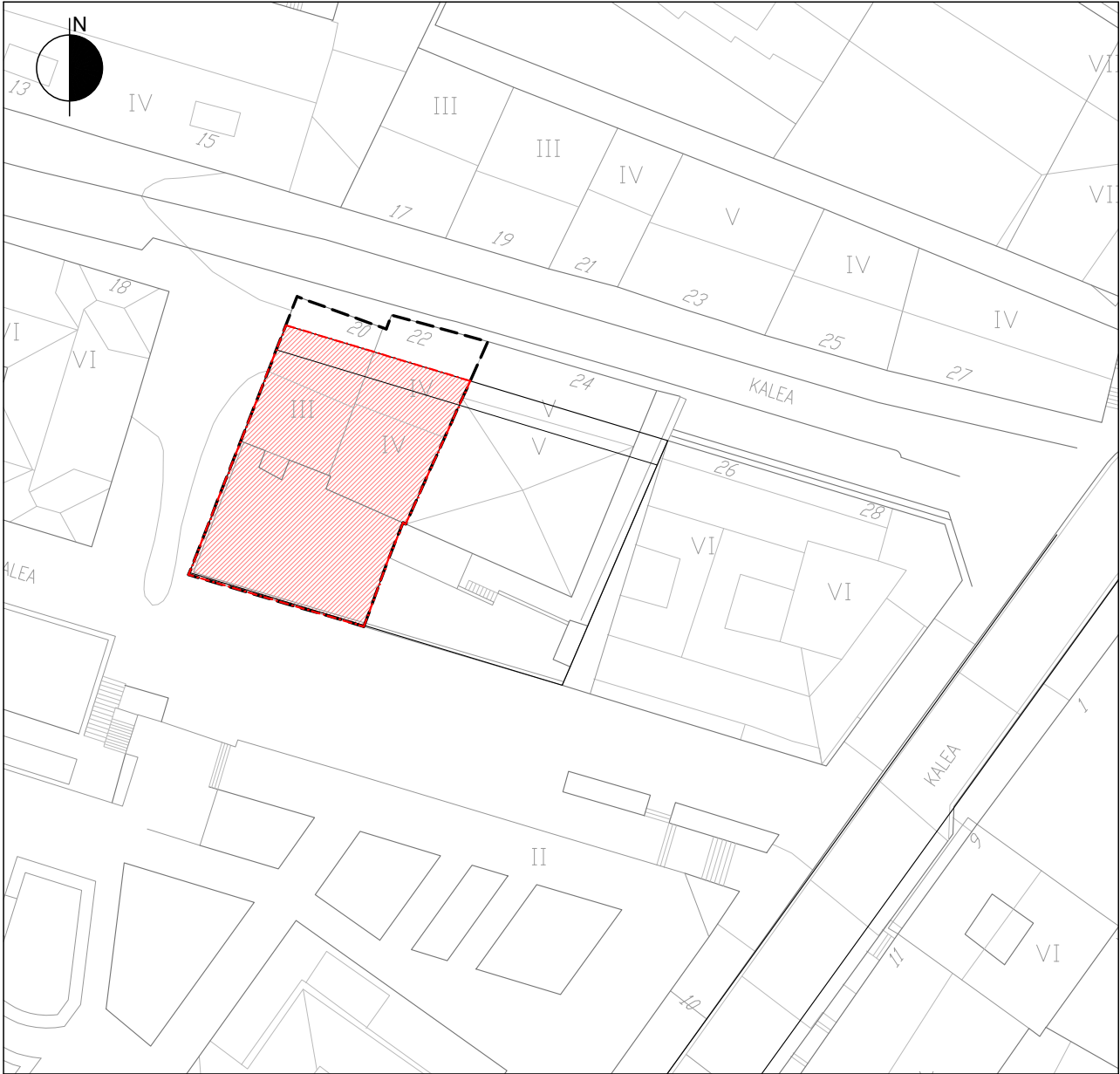
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**9.2 SANTA CLARA 20, 22**



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACIÓN ABIERTA a.3

RED VIARIA (S.L.) e.1.2

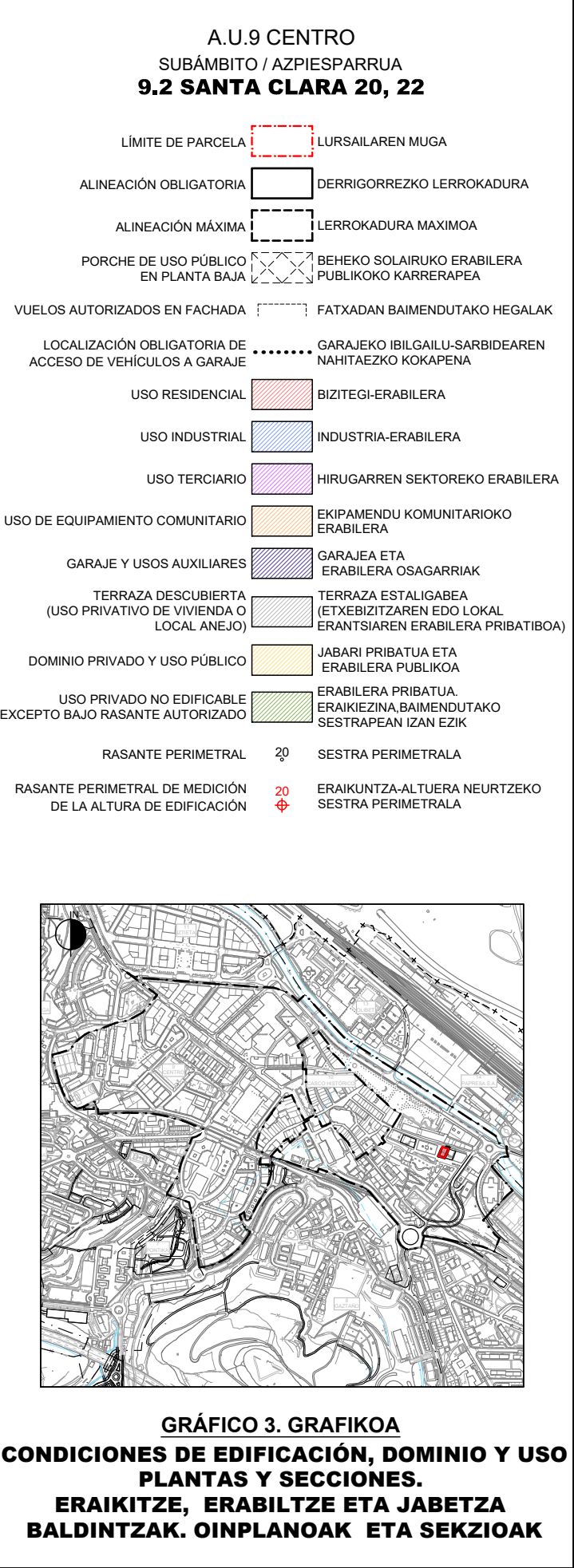
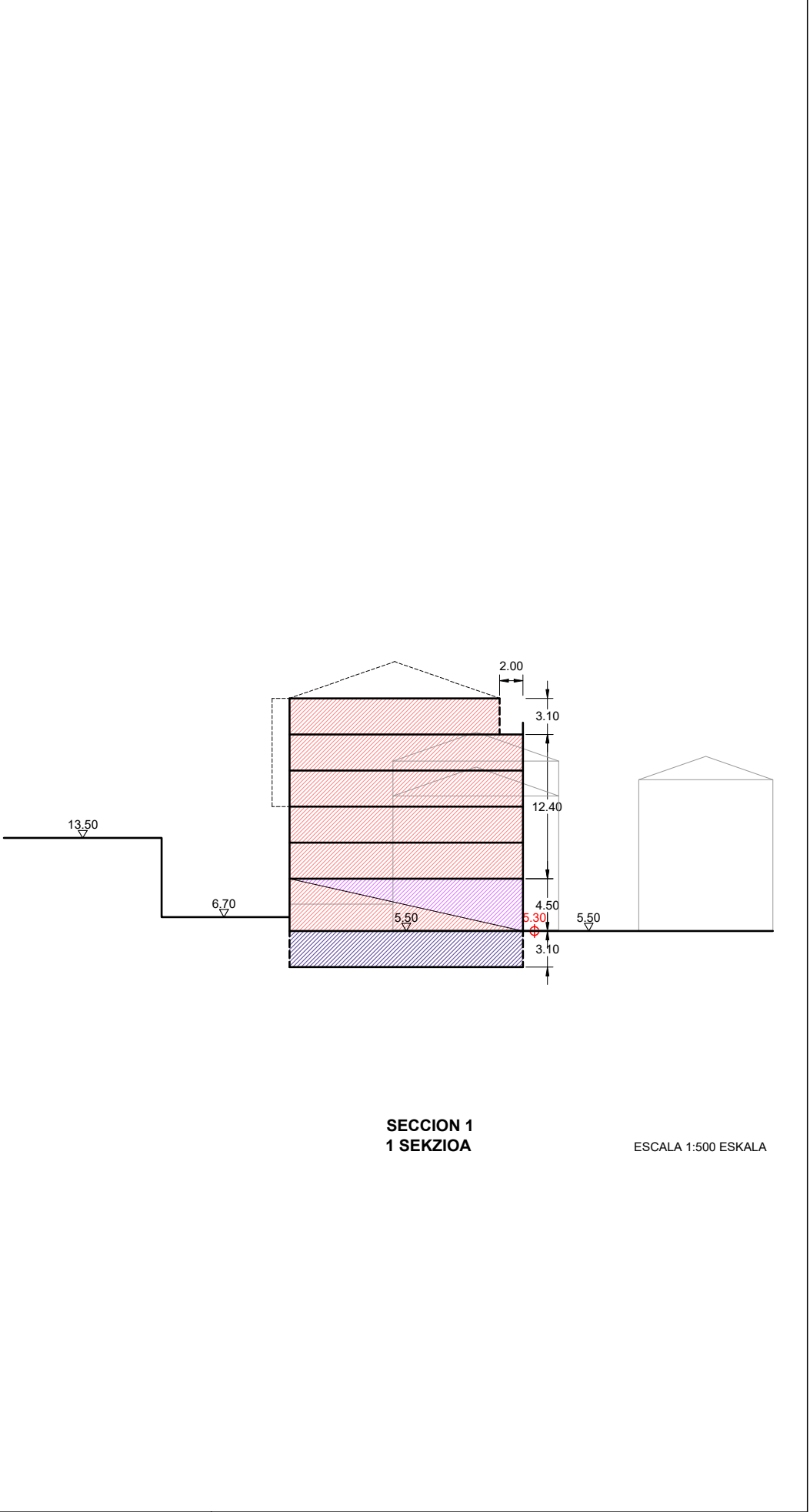
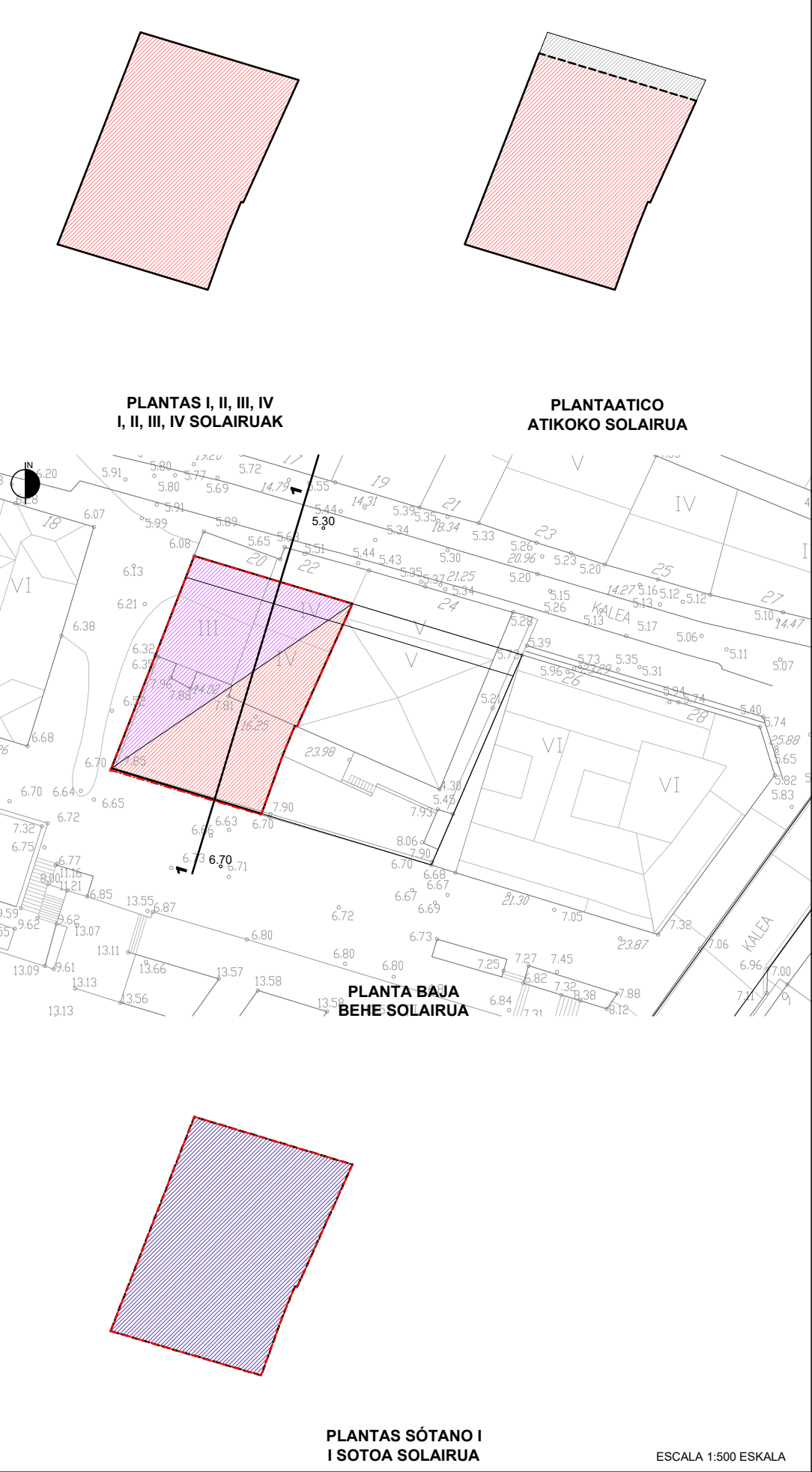
PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

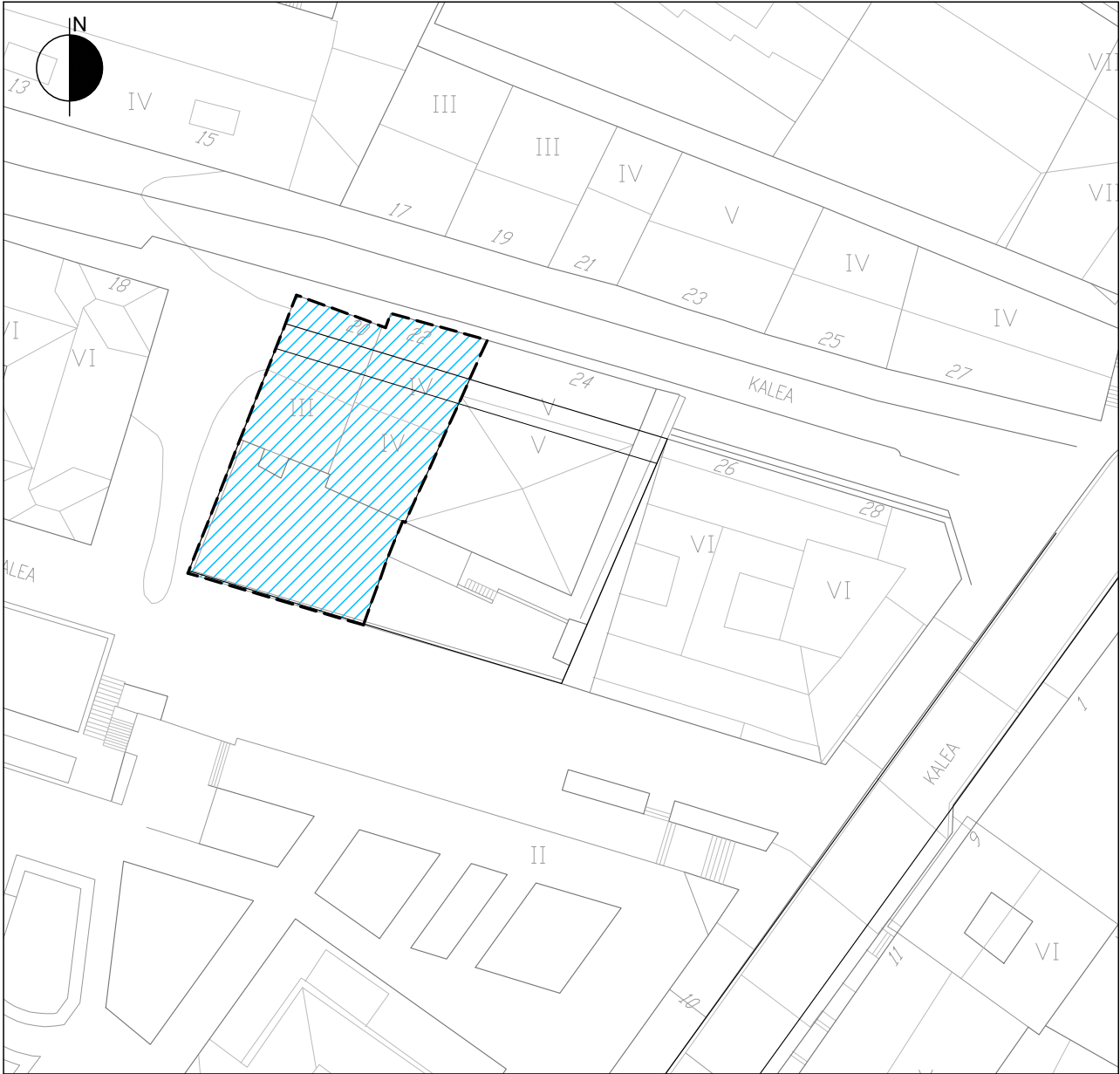




A.U.9 CENTRO

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

9.2 SANTA CLARA 20, 22



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK



A.U.9 CENTRO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.2/9.1 SANTA CLARA 24**



ESCALA 1:500 ESKALA

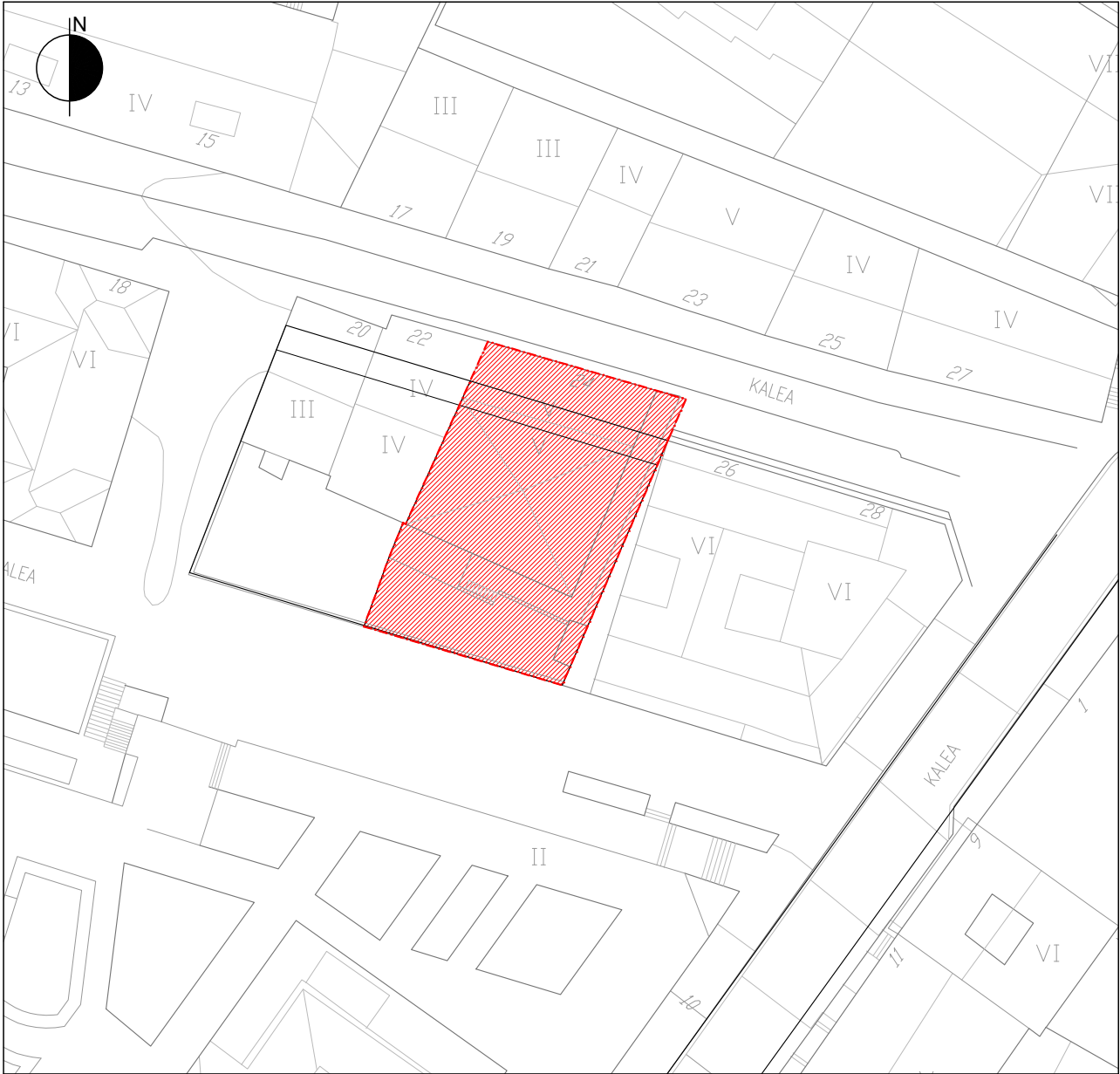
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

A.U.9 CENTRO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.2/9.1 SANTA CLARA 24**

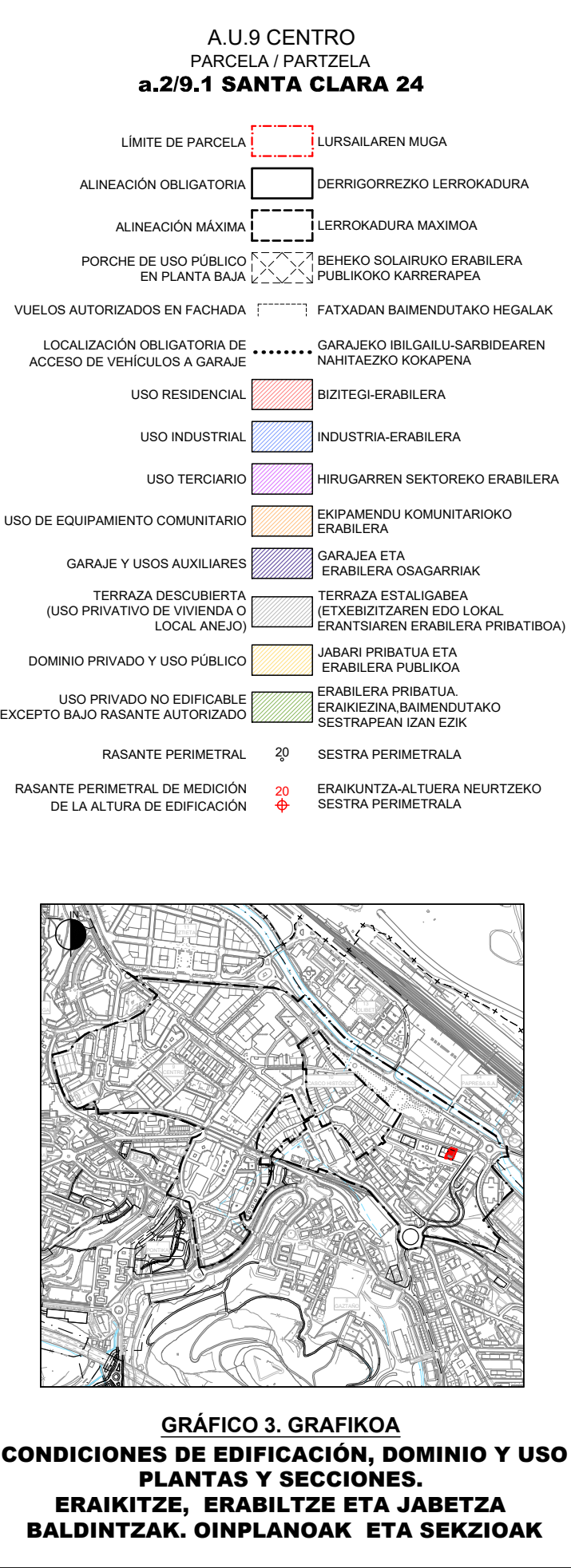
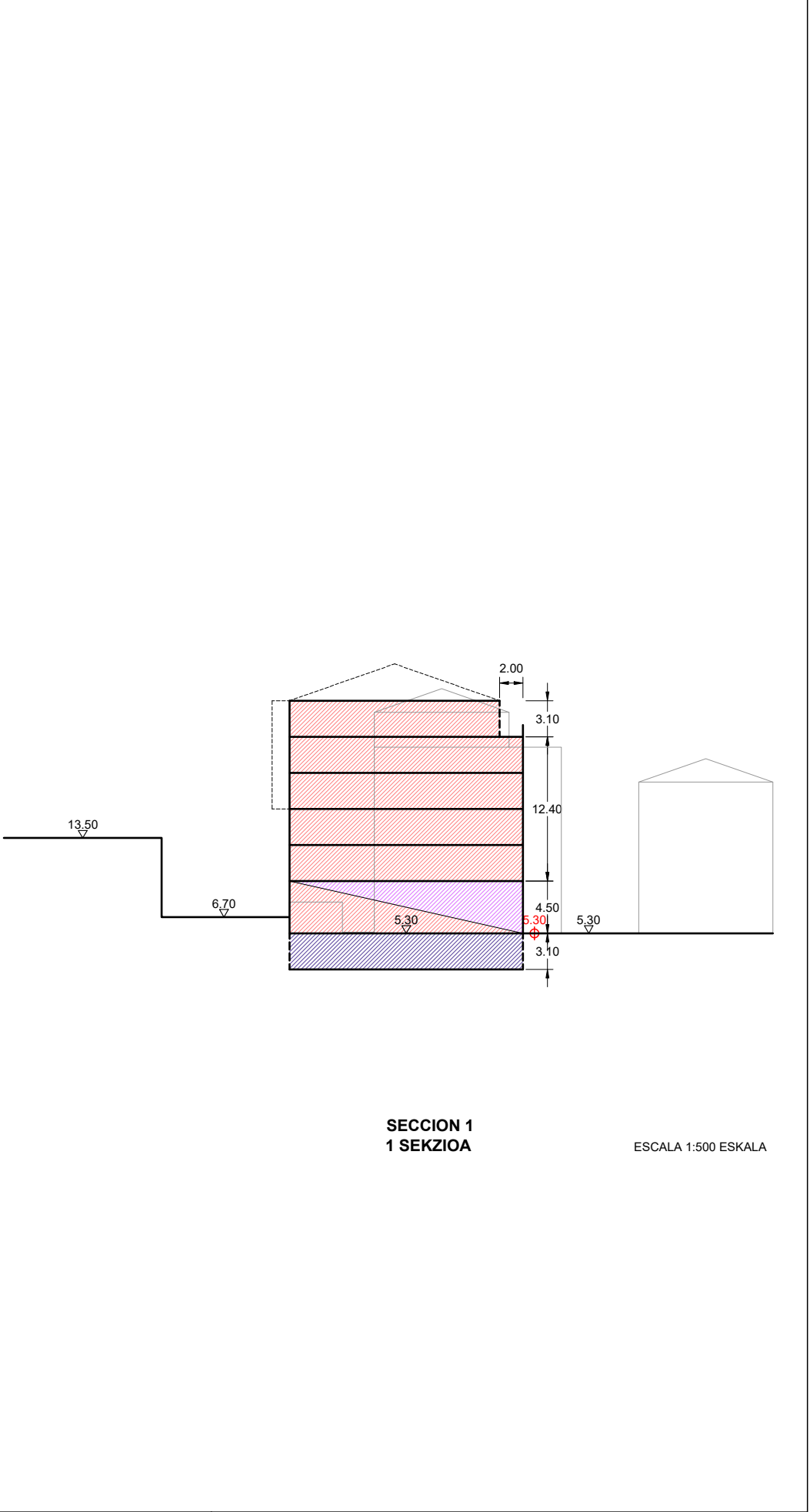
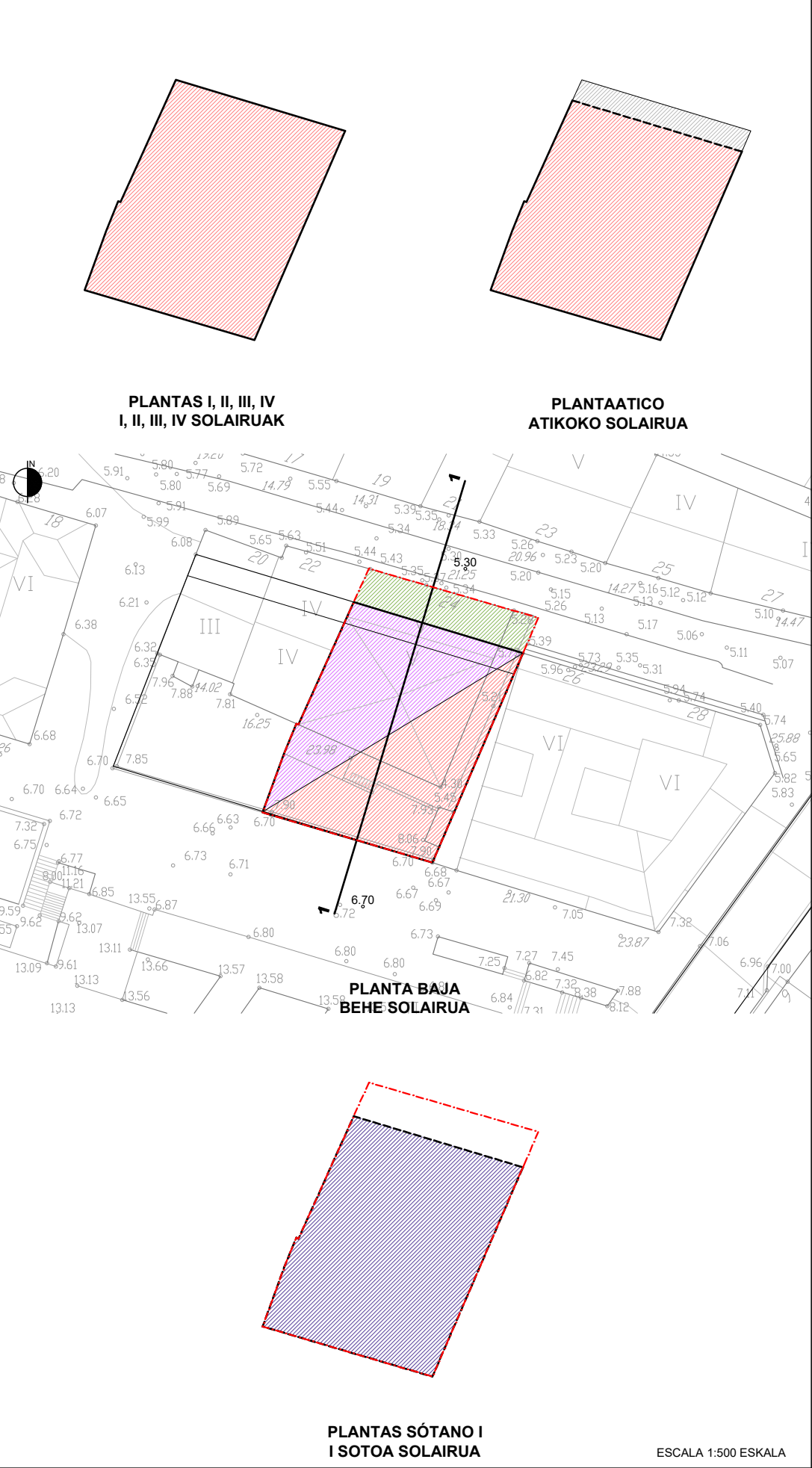


ESCALA 1:500 ESKALA

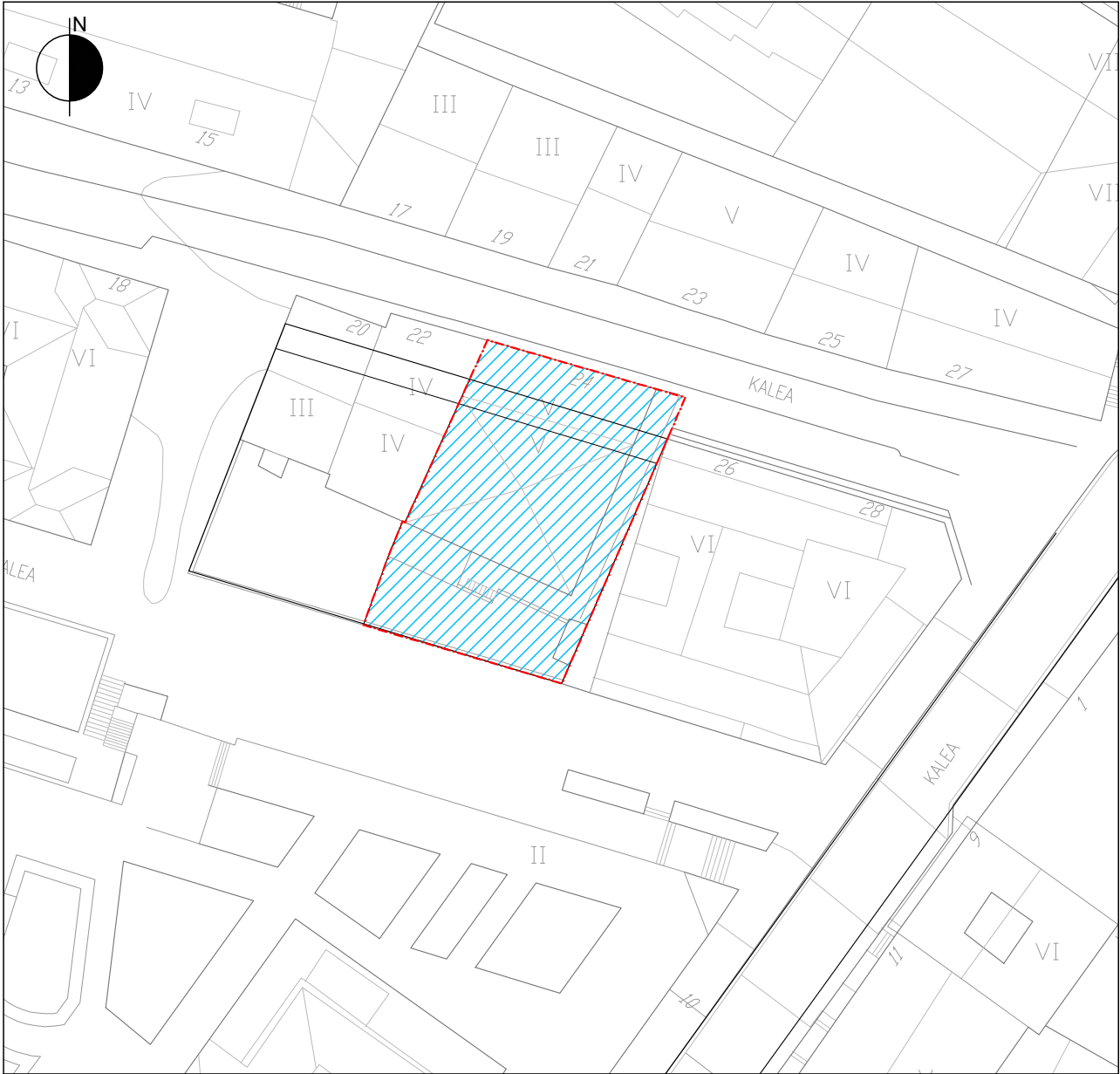
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA

ENSANCHE a.2  a.2 ZABALGUNEA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



A.U.9 CENTRO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.2/9.1 SANTA CLARA 24**



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA

PARTZELAREN MUGA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

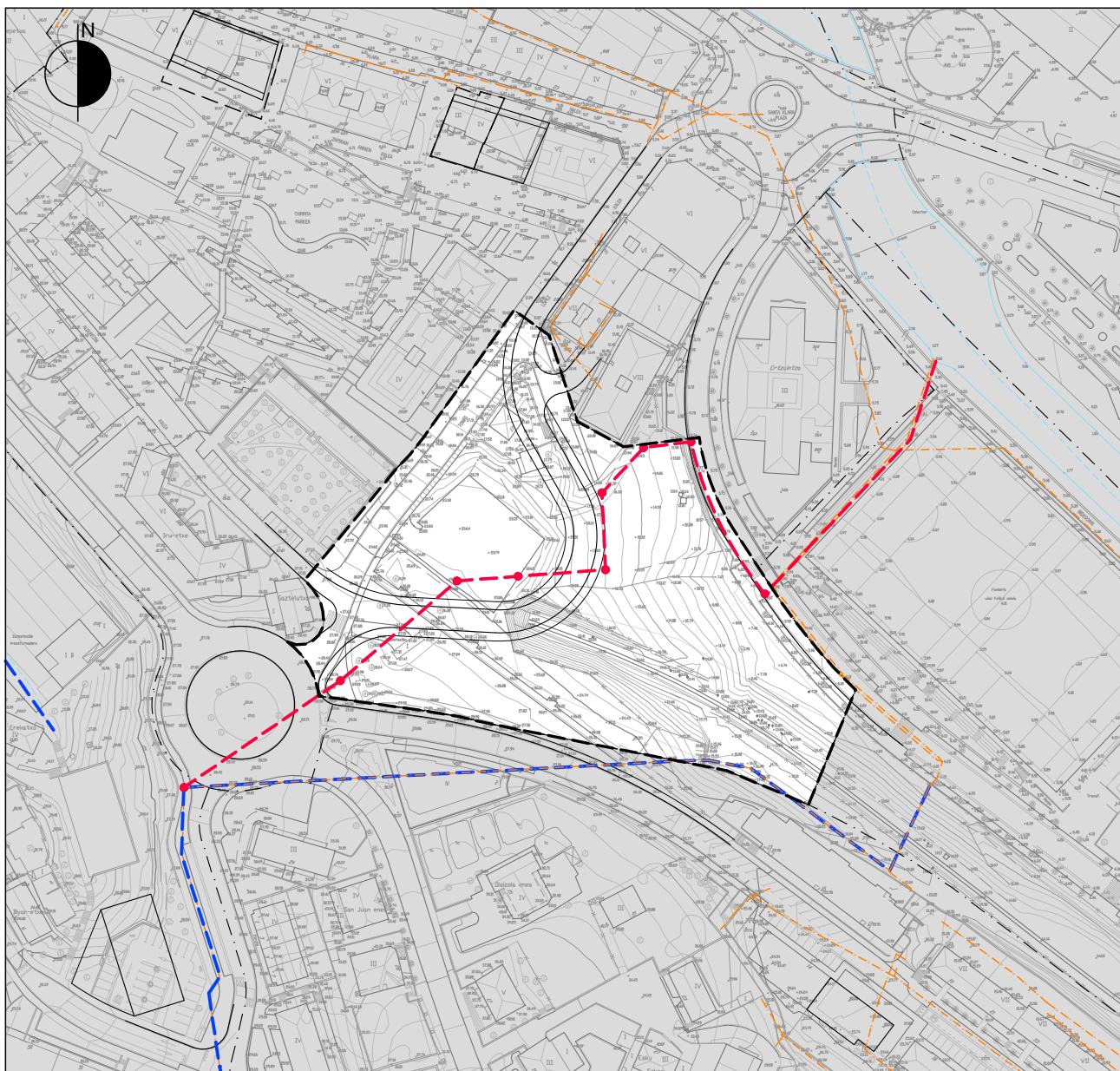
HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**



A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO/AZPIESPARRUA  
**9.3 TOMAS LÓPEZ**



ESCALA 1:2.000 ESKALA



LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
REGATAS CUBIERTAS  ESTALITAKO ERREKAK  
DESVÍO DE REGATA CUBIERTA  UBIDE ESTALIA DESBIDERATZEA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**ESQUEMA DE RED DE DRENAJE PROPUESTO**  
**PROPOSATUTAKO DRAINATZE-SAREAREN ESKEMA**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

El ámbito cuenta con declaración de área de rehabilitación integrada, así como con un Plan Especial de Rehabilitación (PERCH) aprobado definitivamente en el año 1997, objeto de posteriores modificaciones que han reajustado su delimitación con la exclusión y la inclusión de determinadas partes. Se corresponde con un Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (decreto 11/2005)

Incluye el casco propiamente dicho, con la plaza del Ayuntamiento y de la iglesia de Santa María de la Asunción, así como el arrabal de la Madalena hasta la ermita del mismo nombre. La primera villa, formada por cuatro calles (Beheko kalea, Erdi kalea, Eliz kalea y Goiko kalea) se localiza al este de la iglesia y su primera extensión, hacia el oeste, se configura en torno a las calles Kapitanenea, Andra Mari y Santsoenea.

En el Plan General de 2004 no se significaba como ámbito, identificándose como la unidad de intervención "U.I. 14/01 Casco Histórico" para la que se proponía la "reconsideración, mediante la formulación de una Modificación del planeamiento, de determinaciones concretas del PERCH".

Dicha modificación, aprobada definitivamente el 13 de marzo de 2007, determina el régimen de ordenación de aplicación en el ámbito tanto a nivel estructural como pormenorizado, régimen que el presente Plan General consolida, en particular en cuanto a su alcance estructural se refiere.

El ámbito se corresponde con un suelo clasificado como urbano que se corresponde con el primer asentamiento urbano del municipio junto al litoral, en la desembocadura del río Oiartzun en la bahía de Pasaia.

El ámbito está atravesado por el Sistema General de Comunicaciones Ferroviario correspondiente a la red de ETS, para la que se prevé la eliminación de los dos pasos a nivel existentes en el ámbito contiguo de Gaztaño.

Su superficie es de 33.294 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, consolidando con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas.

### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

- \* Confirmar el objetivo de favorecer la rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado, así como de impulsar la actuación en esa línea y la puesta en uso de la edificación, procurando su adaptación a las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética y de todo tipo que se requieren en la actual coyuntura, establecidas en las normas urbanísticas generales del Plan y en la normativa de aplicación en la materia.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de la "plaza de los fueros", exterior, pero inmediata al ámbito, como "auzo-bihotza" (corazón de barrio).
- \* Consolidación de los equipamientos preexistentes.
- \* Eliminación de los dos pasos a nivel de la red ferroviaria inmediatos, situados en el ámbito contiguo de Gaztaño, a abordar por ETS en atención a su competencia en la materia.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario sobre la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/10 Zonas Residenciales". .....Sup. 33.212 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Especial de aplicación en el ámbito.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "E.2/10 Zona ferroviaria (SG)" .....Sup. 82 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, así como en la legislación vigente en materia ferroviaria.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

Se corresponde con la determinada en el Plan Especial vigente y sus modificaciones, sin perjuicio de su eventual modificación.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

En ese contexto, la eventual modificación del citado Plan Especial será promovida por el Ayuntamiento de considerarse oportuna.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito (edificabilidad física; parámetros reguladores de la forma de las edificaciones autorizadas; condiciones de uso; etc.) será el determinado en el Plan Especial y sus modificaciones vigentes o en aquel que se promueva en adelante para la determinación de su ordenación pormenorizada.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

El régimen de categorización de los terrenos del ámbito es el determinado en el Plan Especial vigente o en el que se promueva para su eventual revisión.

Se corresponde con carácter general con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se autoriza un aumento de la edificabilidad urbanística.



### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Son numerosos los edificios catalogados que se localizan en el ámbito. Se identifican gráficamente en el plano VI.

Se identifican con precisión en el Catálogo y en el Plan Especial del Casco Histórico a los que nos remitimos aquí, sin perjuicio de señalar aquí que el conjunto del ámbito tiene la calificación de Conjunto Monumental, calificación de Bien Cultural recaída por Decreto 101/1996, de 7 de mayo; que, además, forma parte del Conjunto Monumental del Camino de Santiago correspondiente al camino de la costa; y que se corresponde asimismo con una Zona Arqueológica calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

Destacan entre los edificios catalogados la Iglesia Parroquial de la Asunción y sus retablos, la Casa Consistorial, el Palacio Zubiaurre (calle Santa Clara nº 1), Torrekua (calles Orereta nº 7 y Arriba nº 11) y Morrontxo (calle de Arriba nº 24).

En otros niveles de catalogación se identifican, además, los edificios sitos en las siguientes calles: Capitanenea nº 4, Capitanenea nº 6, Santa María nº 3, Iglesia nº 21, Orereta nº 5, Iglesia nº 8, Arriba nº 9, Capitanenea nº 2, Capitanenea nº 3 (1ª ampliación Casa Consistorial), Santa María nº 2 (2ª ampliación Casa Consistorial), Santa María nº 6, Santa María nº 14, Santa María nº 1, Sanchoenea nº 19 (planta baja), Sanchoenea nº 31, Capitanenea nº 17, Capitanenea nº 12, Capitanenea nº 16, Capitanenea nº 18, Iglesia nº 1, Iglesia nº 3, Iglesia nº 7, Iglesia nº 9, Iglesia nº 11, Iglesia nº 13, Medio nº 16, Iglesia nº 15, Medio nº 26, Medio nº 28, Medio nº 30 (planta baja), Iglesia nº 25, Iglesia nº 23, Medio nº 19, de Abajo nº 2, del Medio nº 3, del Medio nº 5, del Medio nº 7, del Medio nº 9, del Medio nº 11, de Abajo nº 20, de Abajo nº 9 (planta baja), Arriba nº 4, Arriba nº 8 (planta baja), Arriba nº 20, Arriba nº 22, Magdalena nº 3, Santa María nº 8, Sanchoenea nº 11, Sanchoenea nº 13, Sanchoenea nº 23, Sanchoenea nº 25, Sanchoenea nº 27-29, Capitanenea nº 14, Capitanenea nº 24, de Abajo nº 3, de Abajo nº 5, Arriba nº 10, Arriba nº 12, Arriba nº 16, Arriba nº 18, Magdalena nº 18, Xenpelar (calle Magdalena nº 32), Magdalena nº 36, plaza de los Fueros nº 21 y basílica de Santa María Magdalena.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

El régimen de ejecución de las propuestas planteadas en el ámbito es el determinado en el planeamiento pormenorizado vigente o aquel que determine la eventual revisión de Plan Especial a promover en él.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.11 IZTIETA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.15 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la incorporación de la avenida de Navarra.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado básicamente de la ejecución de los dos Planes Parciales originales del año 1958 (sector A y sector B) y de sus sucesivas modificaciones, incluidas las que resultan de los Planes Especiales y Estudios de Detalle posteriormente aprobados a lo largo del tiempo.

Se encuentra totalmente ejecutado y se corresponde con el ensanche de la población situado, aguas abajo, en la margen izquierda del río Oiartzun. Acoge un desarrollo predominantemente residencial de significativa densidad y mixtura inmediato al Centro Urbano.

En los últimos años el Ayuntamiento ha procedido a la reurbanización del ámbito y, en la actualidad, procede a la regeneración urbana del entorno del antiguo matadero (Ondartxo). Por otra parte, la intervención inmediata, al otro lado del río, en Altzate, habrá de procurar singulares sinergias que favorecerán la mejora de la calidad urbana y ambiental de Iztietia.

El ámbito cuenta con equipamientos (centro de salud, edificio de San Jose Obrero, equipamientos religiosos diversos, Hibaika arraun Elkarte, entre otros), y contará próximamente con una instalación adicional para la actividad del remo. Dispone asimismo de buenas comunicaciones.

Cuenta, además, con una significativa actividad comercial y con sendos espacios libres de interés: el paseo de borde de río (desde el puente de la estación hasta la pasarela inmediata a la carretera GI-636) y la plaza de la Diputación, que se abre a la avenida de Navarra.

Su superficie es de 87.063 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

**"AU.11 IZTIETA".**

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el espacio libre correspondiente a la plaza de la Diputación.
- \* Reordenación del entorno del antiguo matadero (Ondartxo), así como de la margen izquierda de la ría aguas abajo potenciando el recorrido con la conexión mediante la pasarela existente con el paseo de ribera de Alzate, y consolidación del nuevo almacén de embarcaciones.
- \* Creación de un paseo peatonal y de bicicletas entre la estación del "Topo" de La Herrera y Puntas (San Juan, en Pasaia) bordeando la lámina de agua, iniciativa de interés supramunicipal promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa que se considera de interés y que demanda su continuidad en el ámbito.
- \* Consolidar el edificio de San Jose Obrero con destino de equipamiento.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/11 Zonas Residenciales". .....Sup. 75.306 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con el planeamiento aprobado y las correspondientes autorizaciones, sin perjuicio de cuanto pueda resultar en cada caso de las determinaciones generales de aplicación para las parcelas de la tipología de ensanche.

**"AU.11 IZTIETA".**

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "C/11 Equipamiento (SG)". .....Sup. 318 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el centro de salud de Iztieta.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "D.2/11 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 11.439 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en los dos Planes Parciales originales del año 1958 (sector A y sector B) y de sus sucesivas modificaciones aprobadas.

**"AU.11 IZTIETA".**

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, sin perjuicio de cuanto pueda resultar en cada caso de las determinaciones generales de aplicación para las parcelas de la tipología de ensanche.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.

**- Número de plantas y altura máxima:**

**. Sobre rasante**

**\* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.**

**. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

**2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

**"AU.11 IZTIETA".**

**V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Se incluye en el Catálogo el edificio del antiguo matadero, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

### **"AU.11 IZTIETA".**

- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.  
  
En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").



**"AU.11 IZTIETA".**

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

Al tratarse de un área urbanística afectada por el riesgo de inundabilidad se deberá cumplir la normativa de aplicación vigente al respecto. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-URA.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 12 ALTZATE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al A.16 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza en el extremo suroeste del municipio, inmediato a Lezo y al puerto de Pasaia, al río Oiartzun (en cuya margen derecha se localiza), así como al trazado del ferrocarril de Adif y a la carretera GI-636. El ámbito se extiende al municipio colindante de Lezo, habiéndose compatibilizado la planificación oportuna para el desarrollo del ámbito, en la actualidad en curso.

Se trata de un ámbito totalmente artificializado que, hasta muy recientemente, acogía grandes depósitos de combustible y que es objeto de su transformación urbana.

Cuenta con planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente, así como modificaciones del mismo y Estudios de Detalle. De todo ello habrá de resultar un asentamiento predominantemente residencial, integrado en el lugar y, en especial, con los ámbitos inmediatos de Iztietia y del Centro Urbano.

El planeamiento vigente prevé la ordenación en el municipio de Erreterria de 37 de protección oficial y 147 libres, en avanzada fase de ejecución y urbanización del conjunto, que evita el riesgo de inundación, a la vez que da respuesta a la continuidad del paseo peatonal de la margen derecha de la ría del Oiartzun. Tan sólo está pendiente de licencia la parcela destinada a viviendas de protección pública.

Su superficie es de 52.728 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente del ámbito, esto es, el Plan Especial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, así como el Estudio de Detalle de noviembre de 2024, cuyas determinaciones se extienden fuera del municipio en Lezo.
- \* Dar continuidad a la ejecución del ámbito y propiciar la regeneración urbana del mismo y su integración en el área urbana del municipio en el frente de la bahía de Pasaia.
- \* Ordenación de una plaza que se configure como lugar de encuentro del ámbito y que se identifica como el "auzo-bihotza" (corazón de barrio) del mismo.
- \* Ordenación de equipamientos frente a la plaza con el mismo objetivo.

### **"AU. 12 ALTZATE"**

- \* Creación de un paseo peatonal y de bicicletas entre la estación del "Topo" de La Herrera y Puntas (San Juan, en Pasaia) bordeando la lámina de agua, iniciativa de interés supramunicipal promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa que se considera de interés y que demanda su continuidad en el ámbito; y previsión de un ascensor público para conectar la plaza con dicho nuevo itinerario.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/12 Zonas Residenciales". .....Sup. 29.529 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el ámbito, en la parte correspondiente a Errenteria (el ámbito se extiende a Lezo) es de 23.050 m<sup>2</sup>(t).  
Se convalida la desarrollada por el Plan Especial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022.  
Se trata de 3.660 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección oficial y de 18.970 m<sup>2</sup>(t) de viviendas libres, además de 420 m<sup>2</sup>(t) comerciales y 12.880 m<sup>2</sup>(t) de garajes, referidos exclusivamente al término de Errenteria.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

##### **1.2.-Zona "D.2/12 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 11.437 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **"AU. 12 ALTZATE"**

**1.3.-Zona "E.1/12 Red viaria (SG)".** .....Sup. 8.436 m<sup>2</sup>

Se corresponde con el enlace con la carretera GI-636.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.4.-Zona "E.2/12 Red ferroviaria (SG)".** .....Sup. 3.326 m<sup>2</sup>

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de Adif a su paso por el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022.

## **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, que se convalidan.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

## **"AU. 12 ALTZATE"**

### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad establecida en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, que se convalidan.  
Se trata de 3.660 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección oficial y de 18.970 m<sup>2</sup>(t) de viviendas libres, además de 420 m<sup>2</sup>(t) comerciales y 12.880 m<sup>2</sup>(t) de garajes.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Independientemente, el planeamiento vigente prevé una edificabilidad física de 1.400 m<sup>2</sup>(t) con destino a dotaciones públicas.

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las establecidas en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, así como el Estudio de Detalle de noviembre de 2024, que se convalidan.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las establecidas en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, así como el Estudio de Detalle de noviembre de 2024, que se convalidan.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

- \* Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

## **"AU. 12 ALTZATE"**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2      Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4      Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7      Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización vigentes en relación con la ejecución del ámbito.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU. 12 ALTZATE"**

Para la ejecución del itinerario peatonal y ciclista de la bahía de Pasaia se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización.

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el Proyecto de reparcelación del ámbito.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en el informe ambiental estratégico del Plan Especial vigente.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.13 OLIBET".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.18 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la exclusión del enclave del mismo situado junto a Gamongoa, y la incorporación de un enclave del ámbito de Alzate del Plan de 2004 ya gestionado.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado básicamente del Plan Parcial original del año 1969 y de sus sucesivas modificaciones, incluida la correspondiente a las Normas Subsidiarias precedentes relativa a Panier Fleuri. Se encuentra totalmente ejecutado.

El asentamiento residencial se sitúa al norte del municipio, en la margen derecha del río Oiartzun, frente al Centro Urbano. Es, asimismo, colindante con la papelera de Papresa S.A. y con el ferrocarril de Adif y la estación. Acogió, en su día, las instalaciones de la empresa galletera que le da el nombre (fábrica La Ibérica).

En los últimos años el Ayuntamiento ha procedido a la reurbanización del ámbito, así como a la implantación en el mismo del centro cultural Lekuona Fabrika en los pertenecidos de la empresa panificadora del mismo nombre.

El ámbito cuenta con otros equipamientos (docentes, centro de día, asociación de jubilados, etc.), así como, con buenas comunicaciones.

Su superficie es de 39.044 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, así como a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.



**"AU.13 OLIBET".**

- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la plaza de Gernika.
- \* Ordenación de aparcamientos en la calle Mártires de la Libertad.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/13 Zonas Residenciales". .....Sup. 32.663 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "C/13 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 3.047 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela que acoge el centro cultural Lekuona Fabrika, que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "D.2/13 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 3.334 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**"AU.13 OLIBET".**

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1969 y en sus posteriores modificaciones aprobadas.

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.

### **"AU.13 OLIBET".**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **"AU.13 OLIBET".**

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Los elementos catalogados en el ámbito son los siguientes: la casa correspondiente a los números 1 y 3 de la calle Zubiaurre y Urantzu 4, y la casa de Cristóbal Gamón 12. Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad, tales como la ejecución de los aparcamientos de Mártires de la Libertad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

### **"AU.13 OLIBET".**

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.14 PAPRESA S.A."**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.19 del mismo nombre del Plan General del año 2004, incluyendo en el mismo el trazado ferroviario que separa en dos partes las instalaciones de la empresa papelera.

Se trata del suelo que actualmente ocupa y usa en el municipio de Errenteria la empresa Papresa S.A. Cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el correspondiente Plan Especial.

Está pendientes de ejecución las determinaciones que en materia de accesos rodados dispone el Plan Especial vigente.

Se trata de un suelo inmediato al área urbana y al cauce del río Oiartzun, situado en su margen derecha, que cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada motorizada, así como peatonal y ciclista, si bien la importante afluencia de camiones da lugar a afecciones en la movilidad, sobre todo en el tramo de la avenida de Navarra entre las glorietas de Gabierrota y Santa Clara.

Su superficie es de 107.047 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidar en el horizonte temporal del PGOU la edificación preexistente y su destino industrial.
- \* Establecer las medidas que posibiliten el correcto desarrollo de la actividad industrial y su adaptación a las necesidades, incluida la sustitución e implantación de instalaciones más eficientes y menos molestas.
- \* Resolución completa de las medidas en materia de saneamiento de acuerdo con la solución convenida con el Consorcio de Aguas del Añarbe.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente destinada a actividades económicas. Se identifica en los correspondientes planos.
- \* Se repropone la ordenación de los accesos rodados al ámbito desde la glorieta de Gabierrota sin necesidad de derribar la antigua casa de camineros y evitando la calificación de ésta en situación de fuera de ordenación.

**"AU.14 PAPRESA S.A."**

- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "B/14 Zonas de Actividades Económicas". .....Sup. 78.845 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
- Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), autorizándose nuevas edificaciones en sustitución de otras con la finalidad de procurar instalaciones más eficientes y menos molestas.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas". Se consolida la parcelación actual, sin que se autorice su lotización, en atención a actual condición de gran industria.
- Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial.
- Por su condición de gran industria, se autoriza como uso auxiliar en el ámbito la vivienda para la guarda de la instalación.

**1.2.-Zona "D.2/14 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 2.653 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "E.2/14 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 25.549 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de Adif a su paso por el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

## **"AU.14 PAPRESA S.A."**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determina en este Plan General. Se corresponde con el Plan Especial vigente con la salvedad de cuanto se repropone para los accesos rodados desde la glorieta de Gabierrota.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en el planeamiento pormenorizado vigente y reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Incorpora la reordenación de los accesos rodados desde la glorieta de Gabierrota.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en la parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, autorizándose las que resulten de nuevos proyectos siempre que respeten una condición de retiro mínimo de 3 metros al límite de la parcela industrial.



**"AU.14 PAPRESA S.A."**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes con su actual número de plantas y altura.  
Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas sobre rasante con una altura de edificación máxima de 20,00 metros.  
En caso de nuevas edificaciones en sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a la normativa general establecida; con la sola excepción de los elementos funcionales debidamente justificados.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

**2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

**V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.

#### **"AU.14 PAPRESA S.A."**

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el puente de la papelera, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad, tales como la ejecución de los aparcamientos de Mártires de la Libertad.

**"AU.14 PAPRESA S.A."**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Se habrán de tener en cuenta las medidas de aplicación en materia de mejora de la calidad del aire y minimización de olores y ruidos derivadas de la proximidad de la actividad que se asienta en el ámbito con el área urbana predominantemente residencial, de acuerdo con la correspondiente autorización ambiental integrada.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-URA.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.15 GABIERROTA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.20 del mismo nombre del Plan General del año 2004, al que se añaden los suelos situados anteriormente en el ámbito de Fandería que se sitúan en la margen derecha del Oiartzun.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1960 y de sus sucesivas modificaciones, así como de diversos Estudios de Detalle. Se encuentra totalmente ejecutado con la salvedad del derribo de la Casa de camineros situada junto al acceso a Papresa. Los espacios libres y equipamientos al aire libre situados al este han resultado de la ejecución del planeamiento del ámbito Fandería.

El asentamiento residencial se encuentra en la margen derecha del Oiartzun, inmediato al mismo. Es asimismo colindante con el ámbito correspondiente a la papelera de Papresa S.A. y próximo al trazado de la carretera GI-636. Se accede al mismo por la avenida de Navarra, desde la que se conecta con el centro urbano en la plaza de Santa Clara. Cabe significar la existencia en el ámbito de una zona con actividad comercial en el entorno del pasaje de Aitzpitarte.

Cuenta con equipamientos (residencia de personas mayores y otros) y espacios libres locales (plaza Evaristo Bozas Urrutia, paseo de borde del río, etc.) y se sitúa junto al campo de fútbol y demás instalaciones deportivas de Fandería, situadas en la margen izquierda y a los que los une una pasarela peatonal sobre el río Oiartzun.

Su superficie es de 64.765 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que se plantean paralela y coordinadamente en materia de movilidad y accesibilidad en el PMUS del municipio. Se propone, en particular, dar continuidad al paseo de la margen derecha del Oiartzun recuperando espacio para el peatón, sin perjuicio de la coexistencia del tránsito de vehículos.

**"AU.15 GABIERROTA".**

- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el entorno del pasaje de Aitzpitarte.
- \* Consolidar la antigua casa de camineros, junto al acceso a Papresa, reordenando el acceso viario a ese ámbito previsto desde la glorieta de Gabierrota. Se prevé su destino residencial.
- \* Ordenar una nueva parcela residencial sobre suelo público identificando la parcela a.3/15.1 en la que se ordenan alrededor de 35 nuevas viviendas de protección pública sociales sobre una planta baja de locales comerciales a ejecutar sobre los aparcamientos preexistentes en Evaristo Bozas.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/15 Zonas Residenciales". .....Sup. 42.684 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.  
Se identifica la parcela a.3/15.1 en la que se ordena una edificabilidad urbanística sobre rasante de 4.050 m<sup>2</sup>(t) de los que 3.375 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "D.1/15 Espacios libres generales (SG)". .....Sup. 15.068 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de la margen derecha del río Oiartzun.

### **"AU.15 GABIERROTA".**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "D.2/15 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 7.013 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1960 y en sus posteriores modificaciones y Estudios de Detalle aprobados.

La parcela correspondiente a la antigua casa de camineros se califica como residencial (a.3).

Se ordena la parcela residencial a.3/15.1.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

## **"AU.15 GABIERROTA".**

### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* **Sobre rasante**  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
Se ordena la parcela residencial a.3/15.1 en la que se prevé una edificabilidad urbanística sobre rasante de 3.375 m<sup>2</sup>(t) destinados a viviendas públicas sociales y 675 m<sup>2</sup>(t) a locales comerciales y portales.
- \* **Bajo rasante:** la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* **Parámetros edificatorios:**
  - **Alineaciones y rasantes:**  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.  
En la nueva parcela residencial a.3/15.1 éstas se determinan en el plano III.3.1.
  - **Número de plantas y altura máxima:**
    - . **Sobre rasante**
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
      - \* En la nueva parcela residencial a.3/15.1 éstas se determinan en el gráfico de esta norma particular (perfil de planta baja y 5 altas).
    - . **Bajo rasante:** se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

## **"AU.15 GABIERROTA".**

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).  
Está pendiente de ejecución la actuación correspondiente a la antigua Casa de camineros, situada junto al acceso a Papresa, calificada en situación de fuera de ordenación.  
La intervención para la ejecución de la parcela a.3/15.1 se corresponde con una actuación de dotación.



**"AU.15 GABIERROTA".**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.
  - Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).



**"AU.15 GABIERROTA".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

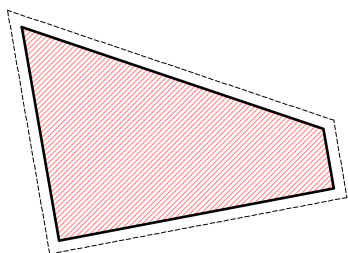
En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: dos plátanos y 2 carpes. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

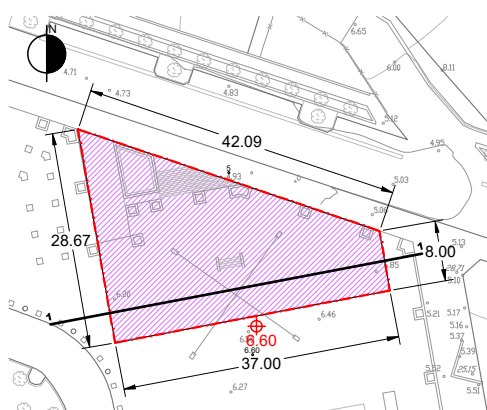
**IX.- GRÁFICOS.**

1.- Parcela a.3/15.1

A.U.15 GABIERROTA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/15.1 EVARISTO BOZAS**



**PLANTAS I, II, III, IV, V  
I, II, III, IV, V SOLAIRUAK**



**PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA**

ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MAXIMOIA

PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA

VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK

LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA

USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA

USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA

USO TERCIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA

GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK

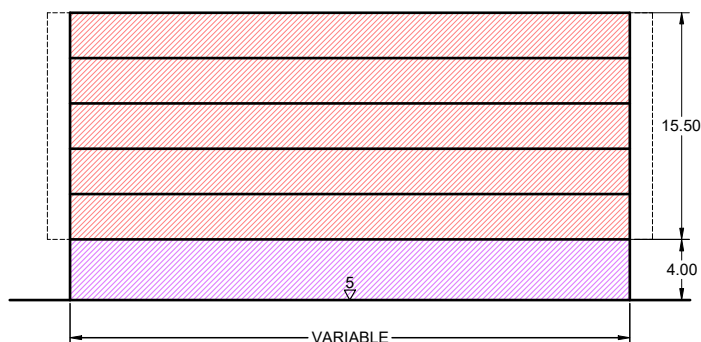
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)

DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA

USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK

RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA

RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



**SECCION 1  
1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500 ESKALA

**GRÁFICO 1. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 16 FANDERÍA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al área A.37 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la incorporación del trazado ferroviario de la línea de Euskotren y la exclusión del parque situado en la margen derecha del Oiartzun que se incorpora al ámbito de Gabierrota.

Se localiza en la margen izquierda de la vega del río Oiartzun, y acoge equipamientos deportivos y espacios libres, incluido el paseo paralelo al río.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial, de reciente implantación, que ha dado lugar, asimismo, a la ejecución de equipamientos de carácter global (instalaciones deportivas) y locales. Se encuentra completamente ejecutado.

La ejecución de este desarrollo ha propiciado la configuración de un parque en la margen izquierda del río (parque de la Paz), así como la continuidad de un itinerario peatonal y ciclista en la misma, completado por las pasarelas que relacionan y acercan a ambas márgenes del río.

La alameda de Dolores Ibarruri configura el espacio libre central del ámbito, presidida por el antiguo molino. Recientemente se ha procedido a la reurbanización del espacio público, mejorando las condiciones de movilidad en el ámbito.

El ámbito cuenta con una estación del ferrocarril de Euskotren que completa las buenas condiciones de accesibilidad motorizada y no motorizada del ámbito.

El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, sin perjuicio de las iniciativas municipales en curso en relación con la mejora de las condiciones de movilidad.

Su superficie es de 159.269 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente, aprobado definitivamente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, y consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

### **"AU. 16 FANDERÍA"**

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la plaza que preside el antiguo molino, en la alameda de Dolores Ibarruri.
- \* Minimización del ruido a la salida del túnel ferroviario de ETS.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/16 Zonas Residenciales". .....Sup. 78.239 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes que este Plan General consolida, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), desarrolladas de acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

##### **1.2.-Zona "C/16 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 23.209 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela ocupada por las instalaciones deportivas de Fandería (polideportivo, piscinas, campo de fútbol...) que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

### **"AU. 16 FANDERÍA"**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "D.1/16 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 27.930 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de la Paz situado en la margen izquierda del Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.4.-Zona "D.2/16 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 7.842 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.5.-Zona "E.2/16 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 22.049 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de ETS a su paso por el ámbito.

Se consolida la estación existente.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **"AU. 16 FANDERÍA"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan, y que se refleja para su ilustración en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

\* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas.
- La autorizada por el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia.

\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los términos previstos en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, autorizadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).



### **"AU. 16 FANDERÍA"**

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada. Ello es debido a que el ámbito cuenta con proyecto de reparcelación definitivamente aprobado y a que la urbanización ha sido ejecutada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.



### **"AU. 16 FANDERÍA"**

Los elementos catalogados en el ámbito son los siguientes: el molino y el canal de Fandería, la ferrería de Erreteriola, el frontón y el viaducto de ET/FV. Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el Proyecto de reparcelación del ámbito.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con el árbol de interés local identificado en la misma en el ámbito: magnolio. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 17 AGUSTINAS"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba básicamente las áreas A.22 y los sectores 35 y 38 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza inmediato al centro urbano, si bien en una posición más alta que aquel, dominante sobre la vega del Oiartzun. Fruto de los desarrollos más recientes, el ámbito ha adquirido una mayor cohesión y una mejor integración en el área urbana, así como mejores condiciones de accesibilidad tanto rodada como no motorizada. Resulta significativa la proximidad del barrio a las dos estaciones de la red ferroviaria de ETS (Centro y Fanderia).

A ello han contribuido, también, las obras de reurbanización acometidas (Elías Salaberria, entre otras) y los desarrollos más recientes (Markola, entre otros). El ámbito sirve, a su vez, de conexión con el sur del área urbana (Larretxi, Zentolen, Egiburu...) y con el enlace de la autopista en Arragua, como consecuencia de la obra viaria ejecutada, que incluye, también, una vía ciclista e itinerarios peatonales.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial en el que se localiza el convento de las Agustinas, que da nombre al ámbito. Cuenta, además, con diversos equipamientos (escuela pública Koldo Mitxelena, Agustinak Zentroa, frontón de Markola y otros), así como con actividad comercial.

Es inmediato al parque de Arramendi, calificado como sistema general de espacios libres del municipio. Linda, también, con la autopista AP-8, al sur.

Su superficie es de 242.009 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las edificaciones resultantes del reciente desarrollo de los Planes Parciales del Depósito de las Agustinas (Sector 35 de PGOU 2004) y Markola (Sector 38 de PGOU 2004), aprobados definitivamente, que se convalidan, sin perjuicio de algunos reajustes que se proponen en el presente Plan General.
- \* Proponer en consecuencia la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación que lo requiera de las condiciones de accesibilidad universal y de habitabilidad precisas, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

- \* En la línea en la que se plantea en el Plan General del año 2004, teniendo en cuenta la morfología y la situación, se posibilita al efecto un aumento generalizado de la edificabilidad urbanística de un 15% para aquellas parcelas que se califican como a.4, de edificación aislada.
- \* Consolidar con carácter general la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la plaza de Elías Salaberría.
- \* Consolidación de la parcela del convento de las Agustinas como equipamiento comunitario.
- \* Ordenación de una nueva parcela de equipamiento en Markola goia, en la calle Jorge Oteiza, identificada como parcela c.1/17.1.
- \* Integración de un nuevo centro transformador requerido por ETS para su línea ferroviaria en un espacio libre del ámbito, anteriormente perteneciente al ámbito de Fandería.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/17 Zonas Residenciales". ..... Sup. 187.304 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales. Se convalidan en particular los Planes Parciales del Depósito de las Agustinas y de Markola aprobados. Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

#### **1.2.-Zona "C/17 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 7.446 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela ocupada por el convento de las Agustinas que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "D.1/17 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 30.116 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Markola.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

Se autoriza en particular la implantación de un nuevo centro transformador requerido por ETS para su línea ferroviaria.

#### **1.4.-Zona "E.1/17 Red viaria (SG)". .....Sup. 17.143 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el vial que da acceso desde el enlace de Arragua hasta Agustinas, a modo de variante del ámbito, paralelo a la AP-8.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, dando continuidad a las sucesivas actuaciones en esta materia.

## **"AU. 17 AGUSTINAS"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida, en particular, la establecida en los Planes Parciales del Depósito de las Agustinas y de Markola, aprobados definitivamente, con la salvedad de los reajustes que se introducen en este documento.

Se identifica la nueva parcela de equipamiento c.1/17.1 Markola goia, tal y como se ilustra gráficamente en la plano III.1.1.1.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

Se identifica la nueva parcela de equipamiento c.1/17.1 Markola goia.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.

En la parcela c.1/17.1 se autoriza una edificabilidad física de 2.160 m<sup>2</sup>(t).

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

En la parcela c.1/17.1 se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular.

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante  
Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.  
En la parcela c.1/17.1 se autoriza un perfil de 4 plantas altas sobre rasante, tal y como se define en el gráfico de esta Norma Particular.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada tipología de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incorpora a los siguientes elementos o conjuntos de interés del ámbito: el convento de las Agustinas y su zona de presunción arqueológica, la zona de presunción arqueológica de Etxeberri, y los edificios correspondientes a la casa Herri gain, Markola 2, Markola 1, 3, 5 y 7 y Miguel Alduntzin 25-27, y Miguel Alduntzin 19, 23, 28 y 30.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.
  - \* Complementariamente:
    - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.
- En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).



**"AU. 17 AGUSTINAS"**

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: grupo de cedros del Himalaya, grupo de cedros del Atlas, olmo y plátano de sombra. Su localización se remite a dicho documento y en el plano IV.3.

**IX.- GRÁFICOS.**

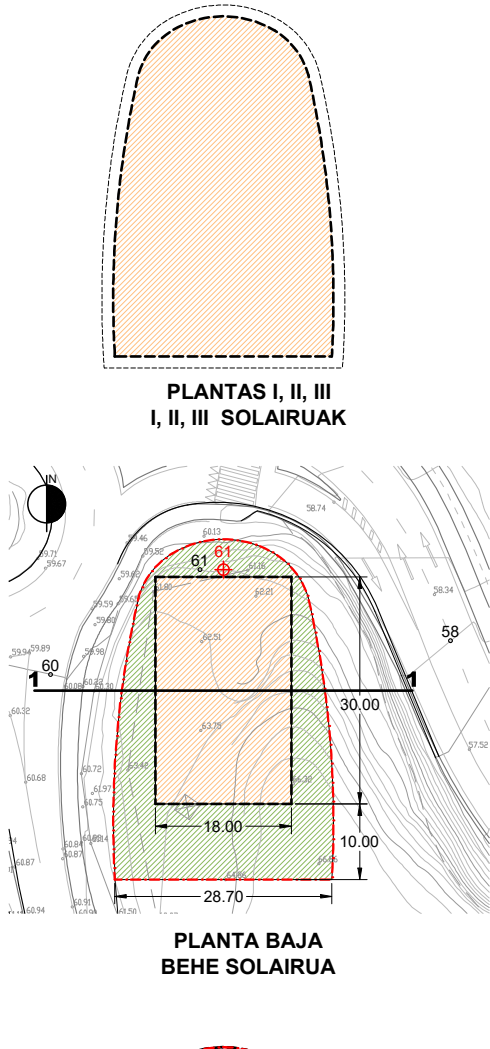
1.- Parcela c.1/17.1



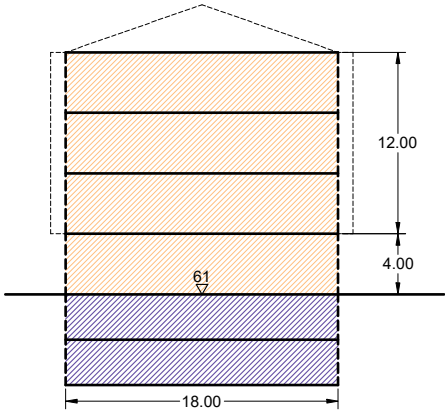
A.U.17 AGUSTINAS

PARCELA / PARTZELA

c.1/17.1 MARKOLA GOIA



LÍMITE DE PARCELA		LURSAILAREN MUGA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA		DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA		LERROKADURA MAXIMOA
PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA		BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA		FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE		GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA
USO RESIDENCIAL		BIZITEGI-ERABILERA
USO INDUSTRIAL		INDUSTRIA-ERABILERA
USO TERCIARIO		HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
GARAJE Y USOS AUXILIARES		GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)		TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO		JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO		ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK
RASANTE PERIMETRAL		SESTRA PERIMETRALA
RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN		ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA  
ESCALA 1:500 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
PLANTAS Y SECCIONES.  
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 18 LARTZABAL"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al sector "S.39" del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la incorporación de las áreas A.21 y A.62 y del sistema general viario y ferroviario preexistentes. Incluye asimismo el área A.55 de villa Maria Luisa, identificando para ello el subámbito 18.1

Se localiza al noreste del área urbana, en la vega del río Oiartzun, fundamentalmente en su margen derecha, si bien se extiende, también, a su margen izquierda, que acoge espacios libres (paseo paralelo al río y vía ciclista) y trazados viarios y ferroviarios.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial, de reciente implantación en su mayor parte, sustituyendo al antiguo campo de fútbol del mismo nombre. La nueva ordenación ha dado lugar a una plaza, frente al centro de salud que se sitúa al otro lado del viario. Se encuentra completamente ejecutado y urbanizado.

La ejecución de este desarrollo ha propiciado la configuración de un itinerario peatonal de borde de río, dotado incluso de unos servicios públicos y completado por una pasarela que lo relaciona y acerca a Fandería.

Al sur del trazado ferroviario, que atraviesa el ámbito, se sitúa un reciente desarrollo terciario, ya ejecutado.

Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad. Cruzan el ámbito la carretera GI-2132 entre las gloriets de Arragua y Oiartzun y el vial que conecta el enlace de la autopista AP-8 de Arragua con la zona alta de Agustinas por Markola. Ello da lugar a tráficos significativos y a la generación de ruido, a la vez que el primero de los referidos viales supone una cierta barrera urbanística entre ambos lados del mismo.

Su superficie es de 85.642 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente, aprobado definitivamente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, y consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

**"AU. 18 LARTZABAL"**

- \* Posibilitar la habilitación bajo cubierta de viviendas, así como la ejecución de buhardillas, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad, condicionándose la intervención a la presentación de proyectos unitarios para cada portal, sin alterar la altura de la edificación de cornisa en el área 21 del PGOU de 2004 que se identifica como subámbito 18.1 y cuenta con 2.896 m<sup>2</sup> de superficie, y posibilitando para ello la ordenación de una mayor pendiente para las cubiertas (portales nº 1, 3, 5 y 7) de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

- \* Consolidación de la parcela correspondiente a villa Maria Luisa, que se extiende en el municipio de Oiartzun.

La parte situada en Erreterria se identifica como subámbito 18.2, de 1.521 m<sup>2</sup> de superficie, y en ella se consolida la edificación preexistente.

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación como "auzo-bihotza" (corazón de barrio) de la plaza existente en el ámbito.
- \* Redefinición de la delimitación de la parcela del centro de salud a los efectos de propiciar su eventual ampliación.
- \* Favorecer la accesibilidad peatonal entre ambas aceras contiguas a la carretera GI-2132 a su paso por el ámbito.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.
- \* El presente Plan General establece asimismo la ordenación pormenorizada del ámbito.

**"AU. 18 LARTZABAL"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/18 Zonas Residenciales". .....Sup. 19.803 m<sup>2</sup>**

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes que este Plan General consolida, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), desarrolladas en parte de acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

Se autoriza la edificación adicional que pueda resultar de la ejecución de buhardillas y de la habilitación de viviendas en las bajo cubiertas preexistentes, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad, condicionándose la intervención a la presentación de proyectos unitarios para cada portal, sin alterar la altura de la edificación de cornisa en el área 21 del PGOU de 2004 que se identifica como subámbito 18.1 y cuenta con 2.896 m<sup>2</sup> de superficie, posibilitando para ello la ordenación de una mayor pendiente para las cubiertas (portales nº 1, 3, 5 y 7) de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**- Bajo rasante:** la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

**1.2.-Zona "B/18.1 Zona de Actividades económicas".....Sup. 6.621 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela situada inmediatamente al sur del trazado ferroviario de ETS.

Acoge en la actualidad a un desarrollo terciario que se consolida por el Plan General con su edificabilidad y ese destino.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "B/18.2 Zona de Actividades económicas".....Sup. 1.521 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela de villa Maria Luisa, que se identifica como subámbito 18.2, y que se extiende en Oiartzun.

Acoge en la actualidad a un desarrollo terciario que se consolida por el Plan General con su edificabilidad y ese destino.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.4.-Zona "C/18 Equipamiento (SG)". .....Sup. 7.150 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la zona en la que se localiza en la actualidad el centro de salud de Lartzabal que se propone ampliar.

Se consolidan las condiciones de edificación y uso de esta zona, que se adecúan a las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.5.-Zona "D.1/18 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 16.884 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con las márgenes derecha e izquierda del Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.6.-Zona "D.2/18 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 5.050 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.7.-Zona "E.1/18 Red viaria (SG)". .....Sup. 24.634 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los trazados de la red viaria foral (GI-20, incluso enlace de Oiartzun, y GI-2132) que atraviesan el ámbito, así como con el vial que, por Markola y Agustinas, conecta con la carretera GI-3672 hacia el alto de Perurena.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.8.-Zona "E.2/18 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 3.979 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el actual trazado ferroviario de la red de ETS a su paso por el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU. 18 LARTZABAL"**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

- \* Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en este Plan General y la determinada en su día por el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan, y que se refleja para su ilustración en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, de acuerdo con los proyectos de edificación autorizados al efecto, incluida, en su caso, la que pueda resultar de la ejecución de buhardillas y del cambio de la pendiente de cubierta en el subámbito 18.1 para la habilitación bajo cubierta de viviendas que respondan a las condiciones de habitabilidad precisas.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se autoriza la ejecución de buhardillas en el subámbito 18.1.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, oportunamente autorizadas.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

En el subámbito 18.1 se autoriza la habilitación bajo cubierta de viviendas, así como la ejecución de buhardillas, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad, condicionándose la intervención a la presentación de proyectos unitarios para cada portal, sin alterar la altura de la cornisa, posibilitándose al efecto la ordenación de una mayor pendiente para las cubiertas (portales nº 1, 3, 5 y 7) de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2           Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.



### **"AU. 18 LARTZABAL"**

- \* CS.3.7      Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Se incluye en el Catálogo el viaducto de ET/FV. Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en los Programas de Actuación Urbanizadora y en los proyectos de urbanización vigentes en relación con la ejecución del ámbito.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

Complementariamente, en el subámbito 18.1:

- Siempre que las edificaciones existentes en el subámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del subámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica", con la salvedad de cuanto se recoge para el ámbito del Plan Parcial en el proyecto de reparcelación correspondiente.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: dos hayas de hoja roja. Su localización se remite a dicho documento.

**"AU. 18 LARTZABAL"**

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 19 GAMONGOA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al sector 56 del mismo nombre del Plan General del año 2004, así como el enclave colindante del área A.18, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza en la ladera de San Marcos, al sur de la variante (GI-20), y tiene continuidad con el área urbana por Beraun, Pontika y Arramendi. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad y acoge en la actualidad un caserío disperso, así como equipamientos e infraestructuras.

Linda, asimismo, con los ámbitos industriales de Txirrita/Maleo (al sur) y Masti/Loidi (al este).

Cuenta con planeamiento pormenorizado, aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022, del que habrá de resultar un asentamiento predominantemente residencial que se localiza fundamentalmente en la zona más baja del ámbito, próxima a Pontika, dando lugar a un parque en su zona más alta.

Su superficie es de 270.813 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Convalidar el planeamiento estructural y pormenorizado vigente, aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022, con las salvedades que seguidamente se advierten.
  - Se modifica la zonificación global establecida para el ámbito reajustando la delimitación del sistema general de espacios libres.
  - Se traslada la parcela destinada a alojamientos dotacionales prevista a Esnabide ondo, de forma que dicha parcela dotacional de Gamongoa se destinará a otra modalidad de equipamiento.
  - Se prevé destinar una parcela dotacional al uso docente.
- \* De ello resulta un desarrollo residencial, pendiente de ejecución, que supone el nuevo desarrollo de alrededor de 378 viviendas de protección pública social, 62 viviendas de protección pública tasadas, y 148 viviendas libres, además de las 22 viviendas preexistentes que se consolidan. Supone un desarrollo de 588 nuevas viviendas que da lugar a un total de 610 viviendas en el ámbito.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el paseo de Arramendi ordenando al efecto una plaza.

**"AU. 19 GAMONGOA"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/19 Zonas Residenciales". ..... Sup. 131.184 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: La edificabilidad autorizada en el ámbito es la que resulta de la modificación del PGOU de 2004 aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022. Supone 61.416 m<sup>2</sup>(t) a la que añadir la edificabilidad urbanística correspondiente a los edificios preexistentes que dicha modificación de plan consolida.

De aquellos:

- 35.800 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública social.
- 5.750 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública tasadas.
- 18.666 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas libres, incluidas las preexistentes.
- 1.200 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos terciarios.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A residencial".

**1.2.-Zona "D.1/19 Espacios Libres (SG)". ..... Sup. 133.998 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque que se proyecta en la ladera de San Marcos, con acceso directo desde Beraun y Pontika, conectado, a su vez, con el parque de Arramendi. Su delimitación se reajusta en este Plan General.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.3.-Zona "D.2/19 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 729 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los cauces fluviales que discurren por el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**1.4.-Zona "F/19 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)". .....Sup. 4.902 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los terrenos de titularidad pública ocupados por el depósito existente.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

## **"AU. 19 GAMONGOA"**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022, sin perjuicio de su eventual reconsideración.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalida, y que se refleja para su ilustración en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad establecida en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalida.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las establecidas en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalidan.

### **"AU. 19 GAMONGOA"**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las establecidas en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalidan.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

En particular, se prevé trasladar la parcela destinada a alojamientos dotacionales prevista a Esnabide ondo, de forma que dicha parcela dotacional se destinará a otra modalidad de equipamiento.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

- \* Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- TIIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el edificio Tobar, tal u como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

### **"AU. 19 GAMONGOA"**

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

## **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización vigentes en relación con la ejecución del ámbito.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el proceso en curso de la ejecución del ámbito de acuerdo con lo originalmente dispuesto en la modificación del PGOU de 2004 aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022.

## **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.



**"AU. 19 GAMONGOA"**

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con los ámbitos A.42 y A 26 del Plan General de 2004.

Se trata de un asentamiento industrial ya desarrollado, situado en el continuo urbano, al sur del trazado de la variante (GI-20), incluyéndose en el ámbito la parcela correspondiente al centro gerontológico implantado al pie de San Marcos. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal, desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y modificaciones y Estudios de Detalle posteriormente aprobados, y Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013).

Su superficie en Errenteria es de 177.480 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1. El ámbito se extiende al municipio colindante de Donostia (6.205 m<sup>2</sup>).

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino predominantemente industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y modificaciones y Estudios de Detalle posteriormente aprobados), con la salvedad de cuanto se propone seguidamente:
- La ampliación de determinadas parcelas industriales y de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio.
  - La consolidación de las parcelas no industriales del ámbito y de su edificabilidad, remitiendo la regulación de sus condiciones de edificación y dominio a lo dispuesto en este Plan para las distintas modalidades de parcelas o subzonas pormenorizadas. Además, se autoriza el aumento de la edificabilidad en un 15% de la parcela calificada como a.4, de edificación aislada (caserío Maleo), autorizándose hasta un máximo de 6 viviendas en la misma, con un perfil sobre rasante de planta baja y dos plantas altas, sobre un sótano o semisótano opcional, estableciendo un retiro mínimo de la edificación de 5 metros, debiendo procederse a la cesión del área de aparcamiento al aire libre propuesto.

En dichas situaciones las actuaciones a llevar a cabo se corresponderán con actuaciones aisladas en el caso de las parcelas residenciales en el que dicho aumento ya se prevé en el planeamiento vigente y en actuaciones de dotación independientes en el caso de cada parcela industrial objeto de ampliación y cuya edificabilidad se incrementa. En las actuaciones de dotación, a tenor de las circunstancias que concurren, del grado de desarrollo y ejecución del ámbito, y de lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos, las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante su abono económico al Ayuntamiento.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Consolidación de la calificación de equipamiento y de la ordenación en la parcela de Gerontologikoa, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013).
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición de los cauces bajo la zona predominantemente destinada a actividades económicas. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/20 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 166.300 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y sus modificaciones, así como Estudios de Detalle, posteriormente aprobados, con la salvedad de:

    - La ampliación de determinadas parcelas industriales y de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio. Esa edificabilidad es la resultante de las condiciones de edificación que se ilustran gráficamente en el plano III.3.1.
    - La ampliación de la edificabilidad ya autorizada por el planeamiento vigente para las parcelas no industriales del ámbito, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio.

En particular, en la parcela a.4 ordenada en el ámbito se autoriza que la edificabilidad predefinida por el planeamiento se aumente en un 15%.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas", sin perjuicio de la consolidación de las parcelas calificadas como residenciales preexistentes.

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes (caseríos consolidados) en las condiciones que se proponen.

### **1.2.-Zona "C/20 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 9.307 m<sup>2</sup>**

Se corresponde básicamente con la parcela que acoge el centro Gerontologikoa, que se consolida por el Plan General con destino dotacional, así como su delimitación y su régimen urbanístico vigente (Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013).

Se trata de un equipamiento privado que cuenta con la edificabilidad asignada por la referida modificación de PGOU.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **1.3.-Zona "D.2/20 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 201 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce que discurre al este del ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **1.4.-Zona "E.1/20 Red viaria (SG)". .....Sup. 1.672 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la glorieta situada al este del ámbito perteneciente a la red viaria foral (GI-3671).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, con la salvedad de que las posibilidades de ampliación previstas para algunas parcelas deberán realizarse en un plazo máximo de 8 años.

Las obras de reurbanización eventualmente precisas se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y sus modificaciones posteriormente aprobadas, y Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013) con la salvedad de la ampliación de determinadas parcelas industriales y de las determinaciones para la parcela del caserío Maleo (a.4/20.1).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y, en particular, a tenor de la ampliación de determinadas parcelas industriales propuesta, que se ilustra gráficamente en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, con las siguientes salvedades:

#### **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

- Se autoriza la ampliación de determinadas parcelas industriales, así como de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio. Esa edificabilidad es la resultante de las condiciones de edificación que se ilustran gráficamente en el plano III.3.1.
- Se autoriza la ampliación de la edificabilidad de 800 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante asignada a la parcela a.4/20.1 (caserío Maleo) en un 15% por tratarse de una edificación aislada. El número de viviendas a ordenar en la parcela se limita a un máximo de 6 unidades.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, con las siguientes salvedades:
- La ampliación de determinadas parcelas industriales y de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio que se ilustra gráficamente en el plano III.3.1.
- En la parcela a.4/20.1 (caserío Maleo) se prevé un retiro mínimo de la edificación de 5 metros, debiendo ordenarse un único volumen o edificio.
- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales y en el planeamiento pormenorizado vigente.  
En la parcela del caserío Maleo (a.4/20.1) se autoriza la ordenación de un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y un sótano o semisótano opcional.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

\* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, y por incremento de la edificabilidad urbanística en el caso de las parcelas cuya edificabilidad aumenta, tanto aquellas industriales como las residenciales y la de Gerontologikoa.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Las posibilidades de ampliación de la edificabilidad urbanística autorizadas deberán realizarse en un plazo máximo de ocho años.

En dichas situaciones las actuaciones a llevar a cabo se corresponderán con una actuación aislada en el caso de la parcela residencial en la que dicho aumento ya se prevé en el planeamiento vigente y en actuaciones de dotación independientes en el caso de cada parcela industrial objeto de ampliación y cuya edificabilidad se incrementa. En las actuaciones de dotación, a tenor de las circunstancias que concurren, del grado de desarrollo y ejecución del ámbito, y de lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos, las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante su abono económico al Ayuntamiento.

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".



## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el proceso en curso de la ejecución del ámbito de acuerdo con lo originalmente dispuesto en la modificación del PGOU de 2004 aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022.

## **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.21 MASTI-LOIDI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.41 del Plan General de 2004, sin perjuicio de su regularización.

Se trata de un asentamiento industrial, situado en el continuo urbano, al sur del trazado de la variante (GI-20).

Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal y ciclista desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y modificaciones de los años 1999, 2002 y siguientes).

Su superficie es de 196.065 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino predominantemente industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y modificaciones), con la salvedad de cuanto se propone seguidamente. Se consolidan también los usos dotacionales y residenciales preexistentes.
- \* Se identifica adicionalmente la parcela b.1/21.1 en la que prevé un aumento de su edificabilidad.
- \* Se identifica el subámbito 21.1 Loidi Alde para su destino predominantemente residencial, en correspondencia con el desarrollo asimismo residencial propuesto para el ámbito de Gamongoa en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022. En este contexto se propone, como resultado de la integración de las ordenaciones de ambos ámbitos, la ordenación de una plaza, con comercio, equipamiento público y viviendas en las plantas bajas de la edificación y viviendas en las plantas altas. Da lugar a la sustitución de los pabellones industriales preexistentes.
- \* Se identifica el subámbito 21.2 Hego Arramendi para su destino residencial previéndose alrededor de 60 nuevas viviendas en sustitución de los pabellones industriales preexistentes y proyectándose una plaza de acceso al parque.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el espacio libre correspondientes a la nueva plaza resultante de la ordenación conjunta con Gamongoa.

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición de los cauces bajo las zonas residencial y de actividades económicas. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/21 Zonas Residenciales". .....Sup. 6.888 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se corresponde con el Subámbito "21.1 Loidi Alde" ..... 15.460 m<sup>2</sup>(t)

Se desglosa como sigue:

- 3.000 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública sociales.
- 2.800 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública tasadas.
- 8.700 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas libres.
- 960 m<sup>2</sup>(t) con destino a usos terciarios en planta baja, incluidos portales.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

##### **1.2.-Zona "B/21 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 187.233 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con el Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y sus modificaciones aprobadas.

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

En la parcela b.1/21.1 se autoriza aumentar la edificabilidad preexistente de acuerdo con las condiciones de regulación de la edificación (alineaciones, ocupación, perfil y altura) que se proponen en el plano III.3.2.

En la parcela residencial consolidada, de tipología a.4, se autoriza el aumento de la edificabilidad preexistente en un 15%.

En el Subámbito "21.2 Hego Arramendi se autoriza una edificabilidad urbanística residencial de 5.800 m<sup>2</sup>(t) que se desglosa como sigue:

- 1.300 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública sociales.
- 1.300 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública tasadas.
- 3.200 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas libres.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes (caseríos consolidados en las condiciones que se proponen) y se autoriza el uso residencial como predominante en el subámbito de Hego Arramendi.

### **1.3.-Zona "D.2/21 Aguas superficiales (SG)". .....Sup. 1.944 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce de la regata que discurre por el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General con la salvedad de la correspondiente al subámbito 21.2 Hego Arramendi que se remite a la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

- \* Subámbito "21.1. Loidi Alde":
  - Programación: será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General. Para ello, los documentos a tramitar y los proyectos de reparcelación y urbanización precisos deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. Las obras complementarias de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.
  - Ejecución: la intervención se corresponde con una actuación de dotación. Se establece como carga la entrega al Ayuntamiento de la edificabilidad urbanística una vez ejecutada correspondiente a las viviendas de protección pública sociales terminadas (1.300 m<sup>2</sup>(t), así como de la edificabilidad física ordenada en planta baja correspondiente a equipamiento público de acuerdo con lo dispuesto en el estudio económico financiero del Plan.
- \* Subámbito "21.2. Hego Arramendi":
  - Programación: será promovido en los ocho primeros años de desarrollo del presente Plan General. Para ello, el Plan Especial preciso deberá de aprobarse definitivamente dentro de ese periodo y marcará los tiempos en los que proceder a los pasos siguientes, así como a definir las obras de urbanización a realizar por parte de la promoción del ámbito.
- \* En el resto del ámbito no se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen, con la salvedad de que las posibilidades de ampliación previstas para algunas parcelas deberán realizarse en un plazo máximo de 8 años.
- \* Las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Subámbito "21.1 Loidi alde".**

##### **1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular y en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2.

##### **1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan General propone las nuevas parcelas que resultan que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular.

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

Las nuevas parcelas "a.3/21.1", "a.3/21.2" y "a.3/21.3" podrán ser objeto de parcelación siempre que se identifique una unidad mínima de parcela de 200 m<sup>2</sup>.

#### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 15.460 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".
  - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
    - . Nueva edificabilidad residencial total: 14.500 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (VPPS): 3.000 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (VPPT): 2.800 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (Viv. libre): 8.700 m<sup>2</sup>(t).
  - Régimen jurídico de la edificabilidad destinada a otros usos:
    - . Usos terciarios: 960 m<sup>2</sup>(t).
- \* Complementariamente se ordena una edificabilidad física de 720 m<sup>2</sup>(t) con destino a equipamiento público (incluidos los portales de la edificación en plantas altas).

#### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

#### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

#### **1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Son las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

#### **1.1.7.- Condiciones particulares de edificabilidad sobre rasante asignadas a cada parcela:**

- \* Parcela "a.3/21.1":
  - . Edificabilidad residencial (VPPS): 3.000 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial (VPPT): 2.800 m<sup>2</sup>(t).

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Parcela "a.3/21.2":
  - . Edificabilidad residencial (Viv. libre): 5.040 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad en usos terciarios: 960 m<sup>2</sup>(t).
- \* Parcela "a.3/21.3":
  - . Edificabilidad residencial (Viv. libre): 3.660 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad equipamiento público (incluye portales): 720 m<sup>2</sup>(t).

#### **1.1.8.- Estándares urbanísticos:**

- \* Dotación local necesaria (2 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup>(t) de incremento): 890 m<sup>2</sup>  
((15.460 – 4.347) x 2/25)
- \* Dotación local propuesta:
  - 1.265 m<sup>2</sup> de suelo: espacios libres y viario.
  - 720 m<sup>2</sup> (t) incluidos portales) con destino a equipamiento.
- \* Aparcamiento: se resolverá en las parcelas residenciales resultantes (bajo rasante)
- \* Vegetación: La dotación requerida (112 árboles) se resolverá parcialmente en el ámbito y, complementariamente, en el parque inmediato de Gamongoa con calificación de sistema general de espacios libres.

#### **1.2.- Subámbito "21.2 Hego Arramendi".**

##### **1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito se remite a la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

##### **1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan Especial de Ordenación Urbana propondrá las nuevas parcelas.

##### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 5.800 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: |                           |
| . Nueva edificabilidad residencial total:            | 5.800 m <sup>2</sup> (t). |
| . Nueva edificabilidad residencial (VPPS):           | 1.300 m <sup>2</sup> (t). |
| . Nueva edificabilidad residencial (VPPT):           | 1.300 m <sup>2</sup> (t). |
| . Nueva edificabilidad residencial (Viv. libre):     | 3.200 m <sup>2</sup> (t). |

#### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.3.-Resto del ámbito.**

#### **1.3.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General. Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y modificaciones aprobadas) con los reajustes señalados (parcela b.1/21.1).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y del reajuste de la parcela b.1/21.1.

#### **1.2.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.

En la parcela b.1/21.1 se prevé el aumento de la edificabilidad preexistente de acuerdo con las condiciones de regulación de la edificación (alineaciones, ocupación, perfil y altura) que se proponen en el plano III.3.2

En la parcela residencial consolidada, de tipología a.4, se autoriza el aumento de la edificabilidad preexistente en un 15%.



### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.2.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, con la salvedad de lo dispuesto para la parcela b.1/21.1 en el plano III.3.2 y lo dispuesto con carácter general para las parcelas a.4.

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

### **1.2.7.- Estándares urbanísticos:**

En las actuaciones de dotación, a tenor de las circunstancias que concurren, del grado de desarrollo y ejecución del ámbito, y de lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos, las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante su abono económico al Ayuntamiento

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

### **2.1.-Subámbito "21.1. Loidi alde".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

### **2.2.-Subámbito "21.2. Hego Arramendi".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

### **2.3.-Resto del ámbito.**

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada. Es el caso de la parcela b.1/21.1 en la que prevé un aumento de su edificabilidad y que se corresponde con un suelo urbano no consolidado.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Dicho Catálogo incluye el caserío y el puente de Loidi, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el Subámbito "21.1 Loidi alde" se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes documentos, incluidos los proyectos de urbanización y de reparcelación. Por corresponderse con una actuación de dotación, las obras complementarias de urbanización a realizar se incluirán en los proyectos de edificación correspondientes. El contenido de dichos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* En el Subámbito "21.2 Hego Arramendi" se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes documentos, incluidos los proyectos de urbanización y de reparcelación. Se corresponde con una actuación integrada. El contenido de aquellos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* La intervención propuesta en la parcela b.1/21.1 se corresponde con una actuación de dotación. El déficit de espacios libres que resulta se compensará económicamente.
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación", así como las que eventualmente puedan suscribirse entre la propiedad y el Ayuntamiento para la renovación urbana del subámbito 21.1 mediante la formulación de un convenio.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

El subámbito "21.1 Loidi alde" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General. En el subámbito "21.1 Loidi alde" las características y los condicionantes del subámbito hacen posible el cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes en los términos señalados. La edificación preexistente en el subámbito "21.1 Loidi alde" se declara en situación de disconforme con la ordenación. Los documentos a tramitar y los proyectos de reparcelación y urbanización precisos deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

En el subámbito "21.2 Hego Arramendi" se prevé que el Plan Especial a tramitar identifique el correspondiente Ámbito de Actuación Integrada y precise la situación de la edificación preexistente. Dicho Plan Especial deberá de aprobarse definitivamente en los ocho primeros años de desarrollo del presente Plan General y marcará los tiempos en los que proceder a los pasos siguientes.

En la parcela b.1/21.1 y en la parcela a.4 preexistente se actuará en un horizonte temporal de 8 años.

**"AU.21 MASTI-LOIDI"**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

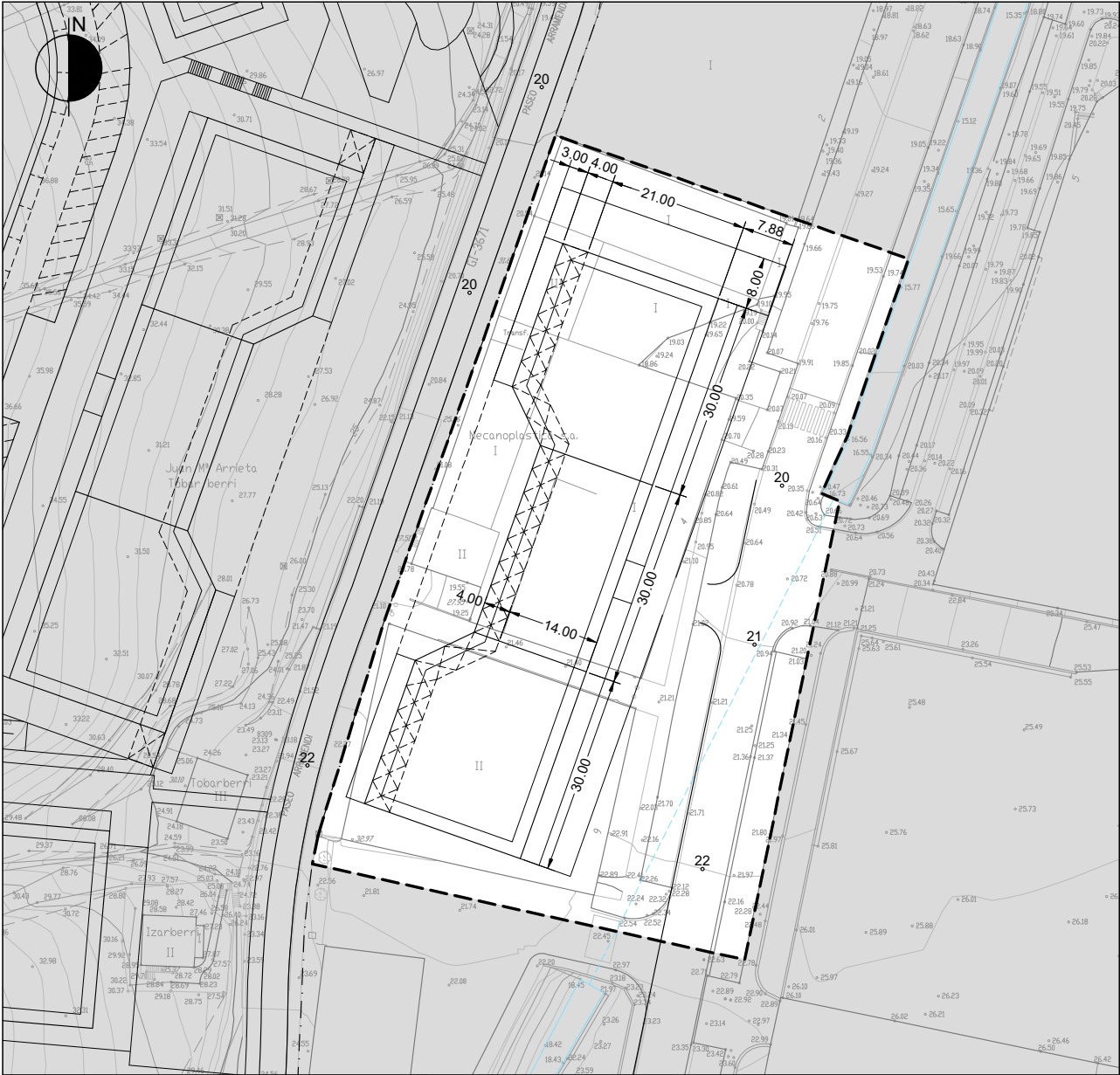
Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

**IX.- GRÁFICOS.**

- Subámbito "21.1 Loidi alde"
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.

A.U.21 MASTI/LOIDI  
SUBÁMBITO/AZPIESPARRUA  
**21.1 LOIDIALDEA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



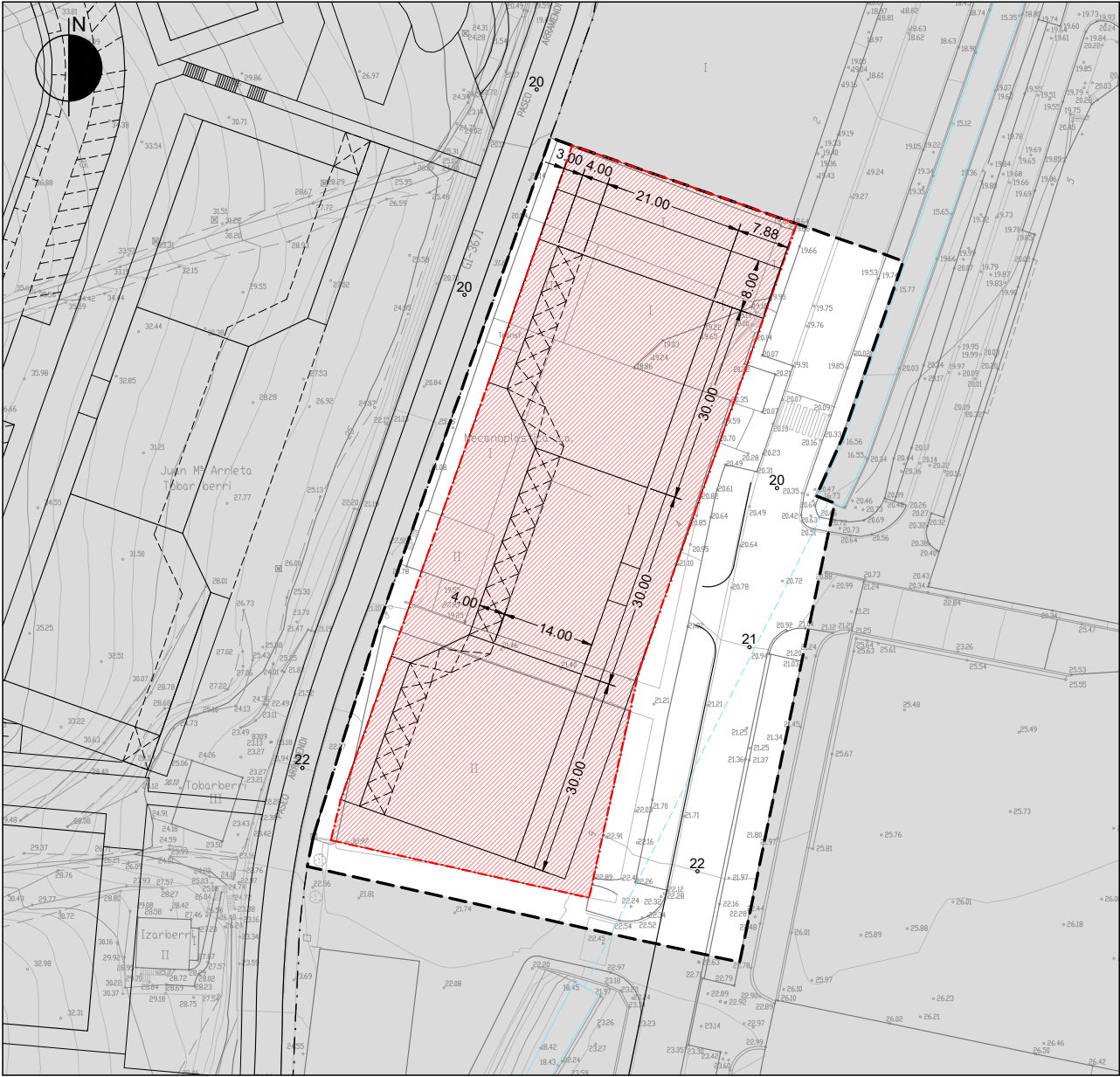
LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA  PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

A.U.21 MASTI/LOIDI  
SUBÁMBITO/AZPIESPARRUA  
**21.1 LOIDIALDEA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA




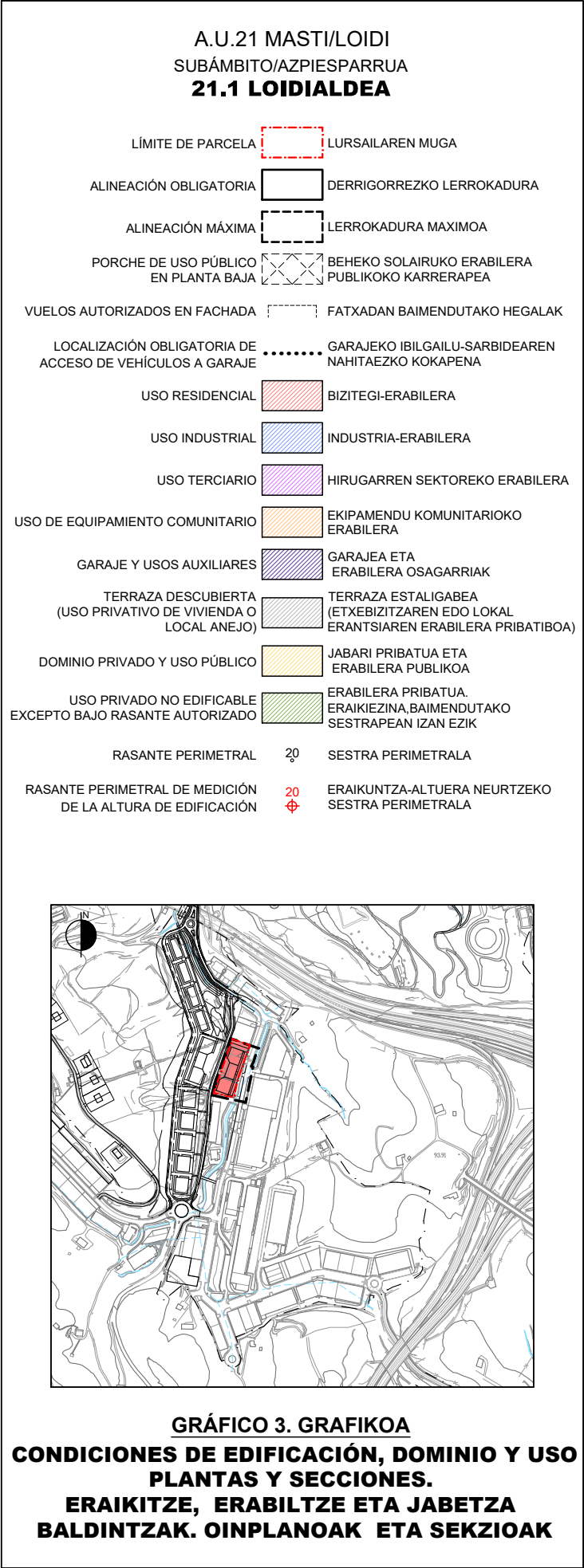
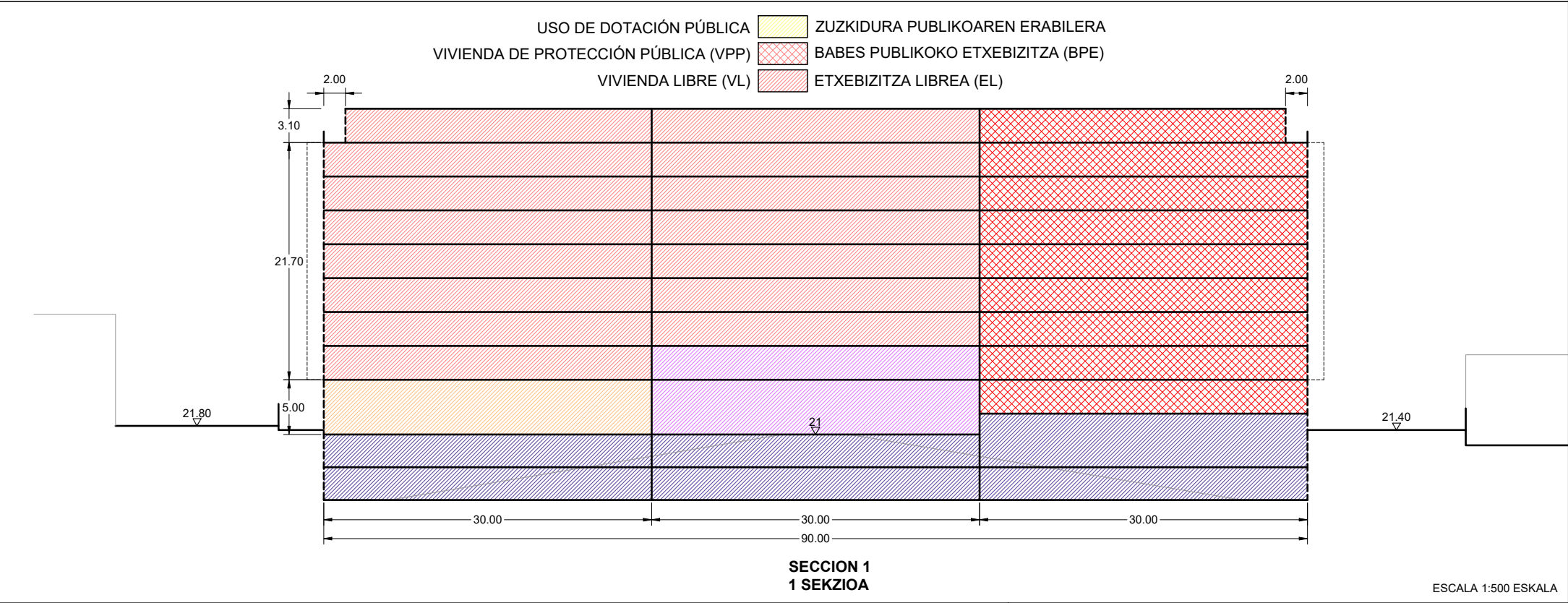
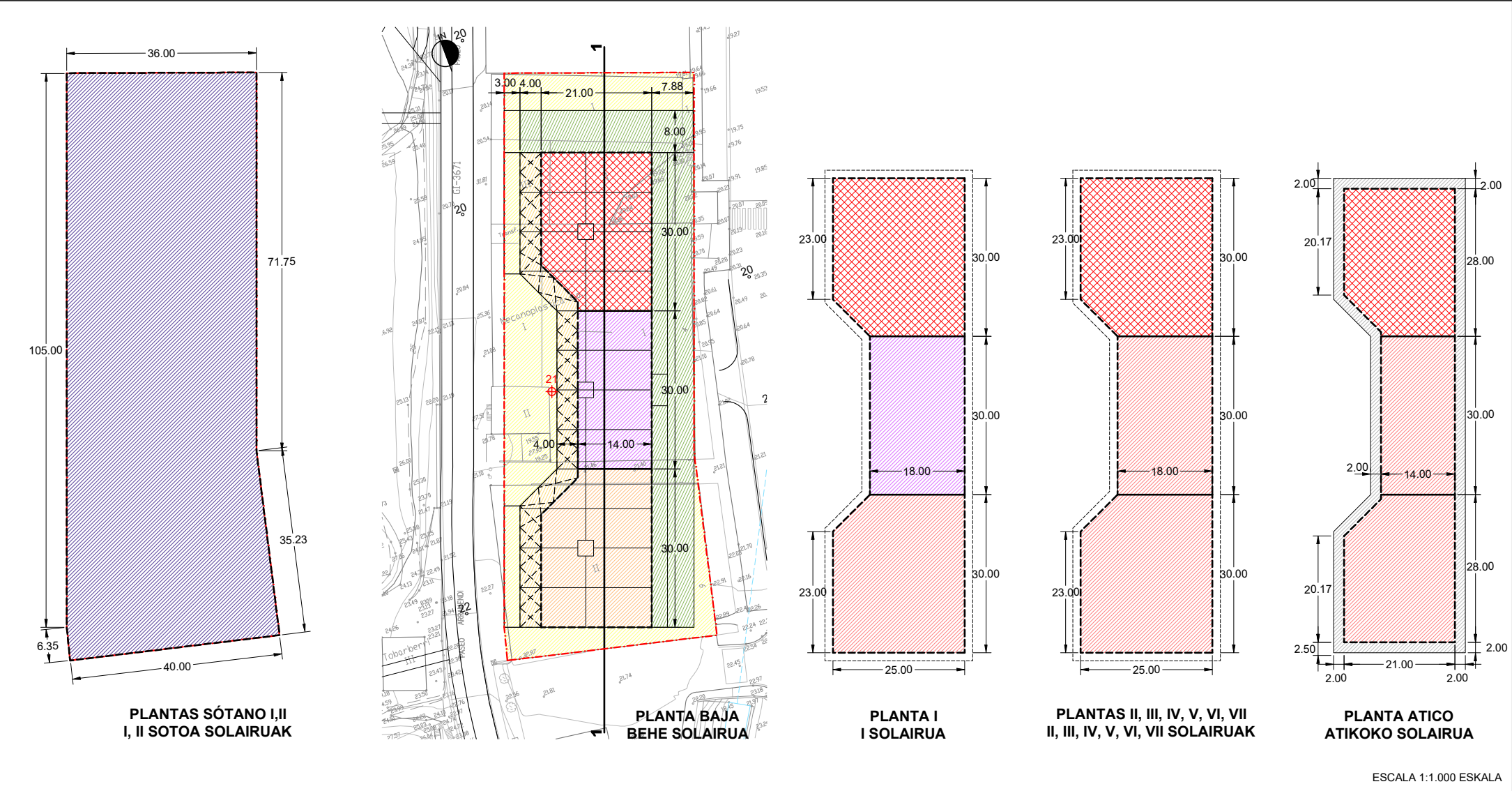
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EDIFICACIÓN ABIERTA a.3  a.3 ERAIKI-LEKUA  
RED VIARIA (S.L.) e.1.2  e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**





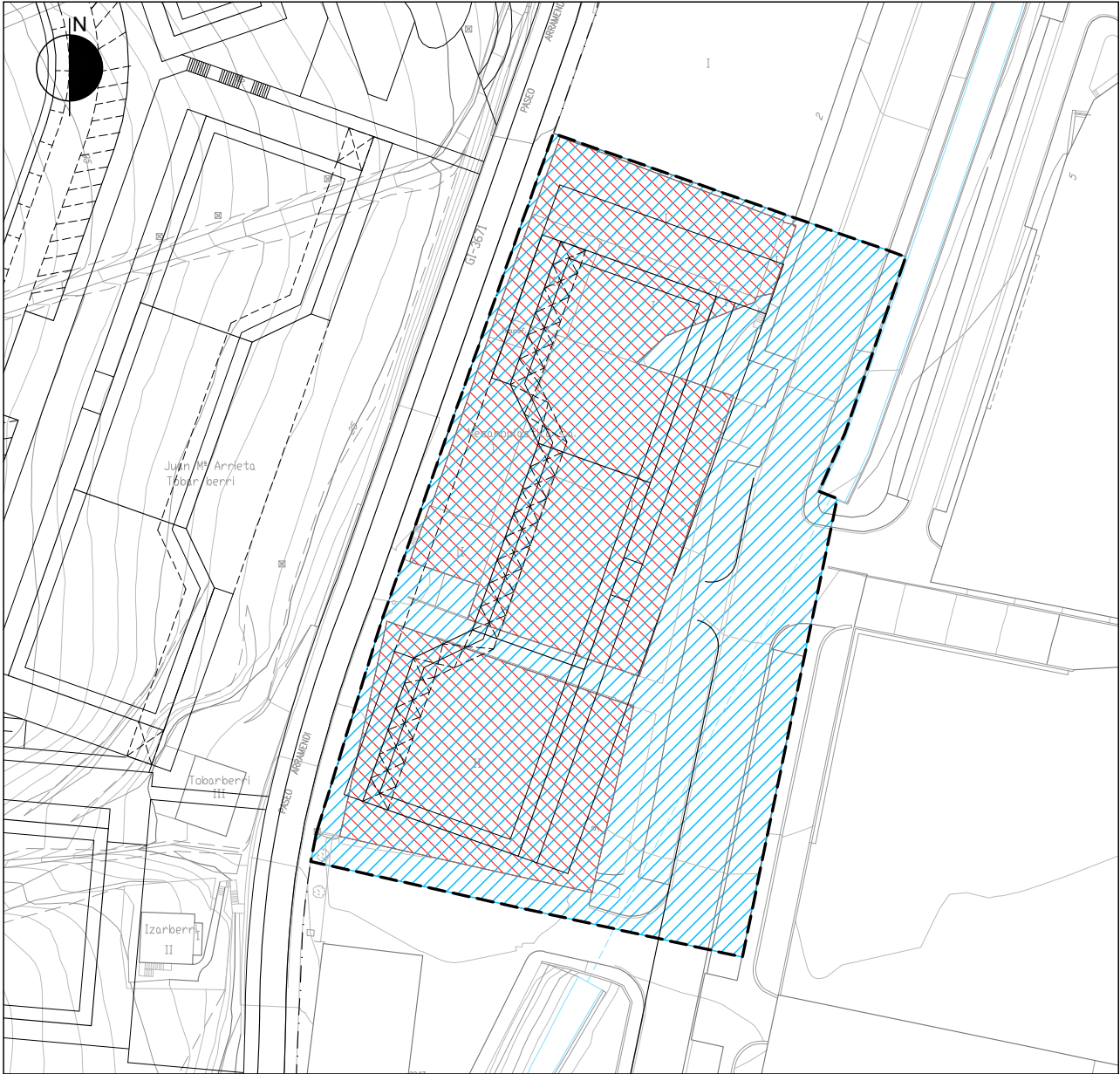




A.U.21 MASTI/LOIDI

SUBÁMBITO/AZPIESPARRUA

21.1 LOIDIALDEA



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.22 LARRETXIPI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con una parte del sector 58 del Plan General del año 2004, a la que se han incorporado suelos del sector 60 y otros correspondientes a los sistemas generales ferroviario y viario, a la vez que se ha excluido el territorio correspondiente a Palazio-zaharra, configurando así un sector continuo.

Se trata de un paraje situado al sur de la variante viaria (GI-20) y al este de la autopista (AP-8), inmediato, sin embargo, al barrio de Agustinas y situado junto al cementerio de Zentolen. Está configurado por lomas y dos pequeñas escorrentías que discurren entre aquellas.

El vigente Plan General lo califica como suelo residencial de baja densidad sin que, sin embargo, se haya desarrollado en los más de 20 años transcurridos desde entonces. Se trata de un territorio en el que se ha mantenido el caserío disperso preexistente (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki, Zentolenea, Loperenea y Egiburubekoa). Cuenta con acceso rodado desde el ámbito de Agustinas y desde Zamalbide y Masti-Loidi. Con ocasión de la ejecución de la autopista se ejecutó el viaducto que da acceso a Palazio-zaharra desde el colegio Egiluze.

Su superficie es de 160.690 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Reconsideración de las determinaciones del Plan General vigente que no se han desarrollado y ejecutado desde su aprobación en el año 2004.
- \* Delimitación de un nuevo ámbito atendiendo a cuanto resulta de las transformaciones acaecidas en el entorno en los últimos años (ejecución de la AP-8, cambios previstos en la traza de la NRFPV, etc.) y al desarrollo urbano inmediato.
- \* Ordenación del ámbito con destino a la implantación predominante de actividades económicas dando continuidad al desarrollo del ámbito de Egiburuberri, que cuenta con este mismo destino, y propiciando su acercamiento y mejor conexión con el área urbana. Constituye una acción estratégica en orden a preparar suelo con destino a actividades económicas inmediato al área urbana, con buenas condiciones de accesibilidad, incluso no motorizada. Su ordenación propiciará, además, que el acceso rodado desde el enlace de la autopista a la zona industrial de Egiburuberri y su entorno evite el tránsito por Perutxene-Sagasti y el cementerio. Supone, por otra parte, una alteración de la topografía del lugar que demanda la canalización de las escorrentías preexistentes y la desaparición del arbolado asociado a ellas, para lo que se adoptarán las medidas compensatorias que a tal efecto se establecen en este Plan General.

### **"AU.22 LARRETXIPI"**

- \* Concreción de la edificabilidad urbanística a asignar al ámbito y remisión de la ordenación del mismo al correspondiente Plan Parcial.
- \* Prever la urbanización del ámbito y, en particular, su adecuada integración con el ámbito de Egiburuberri, y dotarlo de las oportunas condiciones de accesibilidad desde el enlace de la autopista de Arragua por Markola y desde Zamalbide y Masti-Loidi.
- \* Prever la ordenación de una vial que dé acceso al ámbito y tenga continuidad en Egiburuberri.
- \* Prever la ordenación de una vía ciclista que conecte Agustinas con Masti-Loidi y que dé servicio al ámbito.
- \* Prever asimismo la ordenación de un espacio libre al norte del ámbito inmediato de Larretxipigoia que facilite el acceso a dicha zona de equipamiento y su accesibilidad desde los ámbitos de Agustinas y Perutxene-Sagasti.
- \* Disponer las nuevas dotaciones según lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de estándares urbanísticos, reponiendo las dotaciones afectadas del actual ámbito de Egiburuberri (sector 60 de PGOU 2004).
- \* Prever a priori la consolidación de los edificios correspondientes a Zentolenea y Loperenea, así como la eventual ordenación de una zona residencial en su entorno que pueda acoger los realojos de la edificación preexistente probablemente afectada por el desarrollo de la actuación (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa). Su concreta identificación se realizará a la escala de la ordenación pormenorizada.
- \* Considerar, con ocasión de la ordenación pormenorizada a resolver, el trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo a su paso por Erreterria.
- \* Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa pública.
- \* No se incluye en el ámbito el entorno de Palazio-zaharra, situado al oeste de la AP-8.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/22 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 160.690 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 55.670 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU.22 LARRETXIPI"**

La edificabilidad sobre rasante referida a actividades económicas es de 51.771 m<sup>2</sup>(t).

Se consolida la edificabilidad residencial preexistente correspondiente a los caseríos, Zentolenea y Loperenea, que se estima en 1.091 m<sup>2</sup>(t), así como la posibilidad de ampliar ésta en un 15% por tratarse de parcelas de tipología a.4.

Se prevé adicionalmente una edificabilidad residencial de 2.808 m<sup>2</sup>(t) que permitirá acoger el realojo de las edificaciones correspondientes a la edificación que se verá afectada por la actuación (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa, entre otras). Su localización se concretará con ocasión de la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas", autorizándose en esta Norma Urbanística Particular la ordenación de parcelas residenciales aisladas (a.4) en el entorno de los caseríos, Zentolenea y Loperenea, consolidando éstos como parcelas residenciales de esa misma tipología con las parcelas asociadas a precisar en el correspondiente Plan Parcial.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

Dicha ordenación deberá contemplar necesariamente la continuidad del viario rodado y del itinerario ciclista entre el viaducto de Agustinas y el ámbito de Egiburuberri.

Dicha ordenación resolverá asimismo la conexión de su viario con aquel que une Egiburuberri con Masti-Loidi.

Con ello se garantiza la adecuada accesibilidad rodada al ámbito, tanto motorizada como no motorizada.

Deberá contemplar asimismo la ordenación de un espacio libre al norte del ámbito de Hijas de la Cruz que garantice, a su vez, la adecuada accesibilidad peatonal.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Se prevé la promoción y la ejecución del ámbito desde la iniciativa pública.

.

#### **"AU.22 LARRETXIPI"**

La urbanización a realizar incluirá la ejecución de una vía ciclista entre Agustinas y Masti-Loidi.

#### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

##### **2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.71 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.22 LARRETXIPI"**

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito.

Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa pública.

Se deberá tener en cuenta en particular para la redacción del planeamiento pormenorizado la situación de los suelos procedentes de la expropiación de la autopista AP-8 y de las cesiones del sector 60, así como cuanto se vaya concretando en materia de ordenación ferroviaria (Estudio Informativo de NRFV).

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Como medidas compensatorias en relación con la afección a las escorrentías y al arbolado preexistentes se propone incentivar una repoblación con arbolado autóctono. El Plan Parcial a tramitar incorporará las soluciones oportunas para ello.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.27 del Plan General del año 2004.

El ámbito acoge instalaciones de equipamiento privado orientadas en la actualidad a la docencia.

Si bien, se sitúa al sur de la autopista AP-8, cuenta con buenas condiciones de accesibilidad desde el área urbana mediante el viaducto que conecta el ámbito con el de Agustinas.

Su superficie es de 11.169 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del ámbito para su destino a equipamiento, sin perjuicio de su adecuación, actualización y mejora y de la tipología concreta de equipamiento.
- \* Consolidación de la edificación preexistente, autorizando la ampliación de esta en las condiciones que se proponen en el presente Plan General.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "C/23 Equipamiento Comunitario (SG)" .....Sup. 11.169 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

En particular, se autoriza expresamente una edificabilidad superior a la preexistente, debiendo actuarse al efecto de su ejecución según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

## **"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, consolidándose el ámbito como una única parcela.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente, complementada con la autorizada por este Plan General en las parcelas de equipamiento de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:
  - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales, incluido cuanto resulta de las condiciones de edificación propuestas en materia de retiros.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en la parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución. Las nuevas edificaciones tendrán un perfil máximo de cuatro plantas altas.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

**V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

\* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el sector 57 del Plan General del año 2004, modificado posteriormente en cuanto a este ámbito se refiere en el año 2009, al que se han incorporado el suelo calificado previamente como sistema general ferroviario próximo a Aranguren, pertenecidos de Arangurenberri behekoa, así como el suelo preciso para la ejecución de una glorieta junto a Zentolen.

Se trata de un paraje situado al sur de la autopista (AP-8), inmediato, sin embargo, al barrio de Agustinas y a los asentamientos situados en el valle del río Oiartzun. Está configurado por lomas y pequeñas escorrentías que discurren entre aquellas.

La modificación de Plan General aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2009 lo califica como suelo residencial y aporta su ordenación pormenorizada sin que desde entonces se haya abordado la tramitación de otros documentos y su ejecución.

Se trata, en consecuencia, de un territorio en el que se ha mantenido el caserío disperso preexistente (Perutxene, Sagasti, y Arangurenberri goikoa). El caserío Arangurenberri behekoa, inmediato a esos dos últimos, se sitúa en origen fuera del ámbito, afectado por el sistema general ferroviario. Cuenta con acceso rodado desde Agustinas y desde Aranguren (valle del Oiartzun).

Su superficie es de 206.762 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la previsión de un nuevo desarrollo residencial en el ámbito con 63.798 nuevos m<sup>2</sup>(t) residenciales, redefiniendo, sin embargo, tanto su zonificación global como su morfología y su edificabilidad urbanística, modificada anteriormente en 2009 cuando se previeron 33.802 nuevos m<sup>2</sup>(t) frente a los 21.951 nuevos m<sup>2</sup>(t) residenciales previstos inicialmente en el año 2004. Se opta así por una ordenación de mayor densidad que se integre en el continuo urbano y que procure la cohesión del barrio de Agustinas con los asentamientos residenciales y de equipamiento localizados al sur del cementerio de Zentolen (Sagardiburu, Añabitarte...).
- \* Consolidación del sistema general viario de acceso preexistente, autorizando expresamente que el Plan Parcial a desarrollar pueda alterar su trazado concreto siempre que con ello se mejoren las condiciones de pendiente del mismo.
- \* Calificación de una parte del ámbito como sistema general de espacios libres que dé lugar a un parque que conecte la vega del Oiartzun con Zentolen.

**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

- \* Ordenación de una plaza urbana en el ámbito que cuente con algún equipamiento en su frente y se configure como "auzo-bihotza" (corazón de barrio).
- \* Reajuste de la delimitación del ámbito a los efectos de incorporar los terrenos calificados por el vigente Plan General como sistema general ferroviario, una vez que se prevé el desplazamiento de dicho trazado hacia el sur, incluyendo al caserío Arangurenberri behekoa.
- \* Concreción de la edificabilidad urbanística a asignar al ámbito y remisión de la ordenación del mismo al correspondiente nuevo Plan Parcial.
- \* Prever la urbanización del ámbito y, en particular, su adecuada integración con el ámbito de Agustinas y el centro docente de las Hijas de la Cruz, y dotarlo de las oportunas condiciones de accesibilidad. Se descartan en este contexto las previsiones del vigente Plan General correspondientes a la ejecución de un nuevo vial de conexión, a través del ámbito, del valle del Oiartzun con Zentolen, y, asimismo, a la ejecución de una variante del cementerio.
- \* La ordenación a desarrollar supondrá una cierta modelación de la topografía del lugar que dará lugar a afecciones que requerirán las medidas compensatorias oportunas.
- \* Prever la ordenación de una vía ciclista en el ámbito que conecte Agustinas con Egiburuberri y Zentolen, y que dé servicio al ámbito.
- \* Incorporar, al menos, una parcela de equipamiento a situar en el frente de la nueva plaza a ordenar. Prever asimismo los espacios libres correspondientes.
- \* Prever la consolidación de los edificios correspondientes a Perutxene, Sagasti, Arangurenberri goikoa y Arangurenberri behekoa, así como de su edificabilidad.
- \* Para la nueva edificación se proponen unas condiciones de edificación que posibilitan la ejecución de un total de alrededor de 620 nuevas viviendas, adicionales a las existentes en los cuatro edificios precitados que se propone consolida. De ellas alrededor de 353 se asignan al régimen de viviendas de protección pública (273 sociales y 80 tasadas).
- \* Considerar, con ocasión de la ordenación pormenorizada a resolver, el trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo a su paso por Errenteria.
- \* Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa privada.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/24 Zonas Residenciales". ..... Sup. 134.206 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 66.548 m<sup>2</sup>(t)  
Se autoriza adicionalmente la edificabilidad de los edificios preexistentes que se estima de 1.550 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Régimen de uso de la edificabilidad urbanística:
  - . Edificabilidad residencial (VPPS): 27.322 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial (VPPT): 8.037 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial (Viv. libre): 28.439 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial consolidada (estimada): 1.550 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad en usos terciarios y/o de equipamiento privado: 2.750 m<sup>2</sup>(t).
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

Se incluye en la zona las parcelas asociadas a los caseríos que se propone consolidar, así como aquella al caserío colindante asentado en el municipio de Oiartzun.

**1.2.-Zona "D.1/24 Espacios libres generales (SG)". .....Sup.64.897 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el territorio que se propone integrar en el sistema general de parques urbanos del municipio con vocación de elemento de conexión del valle del Oiartzun con el cordal de Zentolen.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

Con ocasión de la redacción del Plan Parcial cabrá opcionalmente reajustar la delimitación de la zona manteniendo, sin embargo, la superficie prevista para la misma o ampliándola.

**1.3.-Zona "E.1/24 Red viaria (SG)". .....Sup. 6.855 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el actual trazado de la carretera GI-3672 incluida en el sistema general viario.

#### **"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

Se autoriza el reajuste de la delimitación de este sistema general con ocasión de la tramitación del Plan Parcial a tramitar con el objeto de ajustar la definitiva delimitación del sistema general viario siempre que se cuente con el informe favorable de Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la carretera. Los suelos que dejen de pertenecer a dicho nuevo viario pasarán a integrarse en la zona global residencial del ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.4.-Zona "F/24 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)". .....Sup. 804 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los terrenos de titularidad pública ocupados por el depósito de agua que se consolida en el ámbito.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

Preverá necesariamente la ordenación de una plaza al norte del ámbito como lugar de encuentro, así como de acceso al ámbito y al equipamiento de Larretxipigoia.

La dotación cuantitativa de aparcamiento mínima de coches en las parcelas residenciales privadas resultará de prever 2 unidades por cada vivienda libre y 1 unidad por cada vivienda de protección pública, así como 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios o de equipamiento privado.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

La urbanización a realizar incluirá la actuación precisa sobre el trazado viario situado al oeste (GI-3672) calificado como sistema general viario, previendo las correspondientes aceras. Incluirán la completa urbanización del ámbito y, en particular, la ejecución de la vía ciclista planteada para conectar Agustinas con Egiburuberri y Zentolen.

#### **"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

La intervención se corresponderá con una actuación integrada. Sin perjuicio de la eventual previsión de diversas unidades de ejecución, se establece que en la o las primeras a desarrollar no podrá haber un porcentaje de viviendas de protección pública de cada modalidad inferior al total establecido.

#### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

Se prevé un perfil máximo de planta baja y 5 plantas altas sobre rasante, sin perjuicio de la ordenación de semisótanos. Cabrá superar ese perfil máximo en un 15% de la ocupación en planta por parte de la edificación que se sitúe sobre rasante.

##### **2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito.

Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa privada, mediante el sistema de concertación.

Se deberá tener en cuenta en particular cuanto se vaya concretando en materia de ordenación ferroviaria (estudio informativo de NRFV).

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Como medida preventiva en materia de ruido, se propone incentivar una repoblación con más arbolado autóctono en la superficie destinada a sistema general de espacio libre público ordenada en el ámbito. El Plan Parcial a tramitar incorporará en cualquier caso el correspondiente estudio Ambiental Estratégico y su correspondiente estudio acústico.

Con el mismo objetivo de integrar la actuación en el medio, desde la doble perspectiva urbanística y paisajística, se cuidarán la ordenación y la tipología, alturas, etc. de la edificación. El Plan Parcial a tramitar incorporará las soluciones oportunas para todo ello.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.25 ARANGUREN"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde con el ámbito A.24 del Plan General de 2004.

Se trata de un asentamiento industrial ya desarrollado, situado en el continuo urbano de la vega del Oiartzun, inmediato al río, que se localiza al sur del trazado de la autopista AP-8. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal, desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial de 1971 y modificaciones posteriores).

Su superficie es de 36.293 m<sup>2</sup>.

Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial 1971 y modificaciones posteriormente aprobadas), con la salvedad de cuanto resulta de las afecciones en materia ferroviaria derivadas del PTS correspondiente, y de cuanto resulte del estudio informativo referido a la NRFVPV.
- \* Se procederá a habilitar el paseo de la margen izquierda del río Oiartzun previsto.
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Complementariamente se formula la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**"AU.25 ARANGUREN"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "B/25 Zonas de Actividades Económicas".** .....Sup. 36.293 m<sup>2</sup>

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de 1971 y sus modificaciones aprobadas).

**- Bajo rasante:** la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes (caseríos consolidados) en las condiciones que se proponen.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

Las obras de reurbanización precisas se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

## **"AU.25 ARANGUREN"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General. Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial de 1971 y sus modificaciones posteriormente aprobadas).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

### **"AU.25 ARANGUREN"**

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **"AU.25 ARANGUREN"**

- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el edificio de Merca Oiartzun, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad, así como para la efectiva habilitación del paseo de ribera.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

### **"AU.25 ARANGUREN"**

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.43 del Plan General del año 2004.

El ámbito acoge al cementerio municipal, situado a ambos lados de la carretera foral GI-3672.

El trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo cruza bajo el cementerio a su paso por Errenteria.

Su superficie es de 20.394 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del ámbito para su destino a cementerio, sin perjuicio de su adecuación, actualización y mejora. Se descartan la previsión de su ampliación y la ejecución de una carretera variante del mismo fuera del municipio, en Oiartzun, previstas en su día por el Plan General de 2004 y no realizadas.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "C/26 Equipamiento Comunitario (SG)"** .....Sup. 16.467 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

En particular, se autoriza expresamente una edificabilidad superior a la preexistente, debiendo actuarse al efecto de su ejecución según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

**1.2.-Zona "E.1/26 Red viaria (SG)"** .....Sup.3.927 m<sup>2</sup>

Se corresponde con la carretera foral GI-3672.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente, complementada con la autorizada por este Plan General en las parcelas de equipamiento en las Normas Urbanísticas Generales). Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las autorizadas por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento en las Normas Urbanísticas Generales.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes con su actual número de plantas y altura. Las nuevas edificaciones tendrán un perfil máximo de tres plantas altas.



#### **"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

##### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.27 EGIBURU"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.28 del Plan General de 2004, sin perjuicio de los reajustes introducidos en su delimitación, en particular excluyendo los terrenos situados al este de la GI-3672.

Se trata de un asentamiento industrial, situado en el continuo urbano, al este del trazado de la autopista AP-8, junto a la carretera GI-3672, desde la que se accede.

Cuenta con un Plan Especial, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007, que no se encuentra desarrollado en su totalidad, que autoriza una edificabilidad superior a la preexistente, y que demanda la reurbanización del espacio público.

Su superficie es de 32.873 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la calificación de ámbito con destino a la implantación de actividades económicas.
- \* Eliminación de la necesidad de ordenar una glorieta de acceso al ámbito desde la carretera GI-3672, como consecuencia también de descartarse la ejecución de la variante del cementerio de Zentolen prevista en el Plan General de 2004; y mejora alternativa de las condiciones de accesibilidad motorizada, ciclista y peatonal desde Egiburuberri, previendo, al efecto, la correspondiente nueva ordenación viaria interior del ámbito y la consiguiente urbanización.
- \* Consolidación de determinadas parcelas e identificación de dos subámbitos (27.1 Hego Egiburu de 12.629 m<sup>2</sup> y 27.2 Ipar Egiburu de 11.572 m<sup>2</sup>) en los que se contemplan independientemente su reordenación y el aumento de la edificabilidad preexistente con los compromisos de reurbanizar el viario en el subámbito 27.1 y de procurar una zona de estacionamiento de vehículos en el subámbito 27.2.
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Las dotaciones locales que resultan responden conjuntamente a las necesidades del ámbito.

**"AU.27 EGIBURU"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "B/27 Zonas de Actividades Económicas". .....Sup. 32.873 m<sup>2</sup>**

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

- En el subámbito 27.1 Hego Egiburu:  
La edificabilidad autorizada en la parcela es de 7.800 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.  
Se destina en su integridad a actividades económicas.  
Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.
- En el subámbito 27.2 Ipar Egiburu:  
La edificabilidad autorizada en la parcela es de 8.600 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.  
Se destina en su integridad a actividades económicas.  
Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.
- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes.

## **"AU.27 EGIBURU"**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

- \* En el subámbito "27.1 Hego Egiburu."
  - Programación: será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General. Para ello, los proyectos de reparcelación y urbanización deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del subámbito. La urbanización a realizar incluirá la ejecución del viario de conexión de Egiburuberri con la carretera GI-3672 incluido en el subámbito.
- \* Subámbito "27.2 Ipar Egiburu."
  - Programación: será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General. Para ello, los proyectos de reparcelación y urbanización deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del subámbito. La urbanización a realizar incluirá la ejecución del aparcamiento público de vehículos ordenado.
- \* En el resto del ámbito las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Subámbito "27.1 Hego Egiburu".**

##### **1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular y en el plano III.1.2.

## **"AU.27 EGIBURU"**

### **1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan General propone la nueva parcela de actividades económicas que resulta de la ordenación que se ilustra gráficamente en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular.

La nueva parcela b.1/27.1, de 10.737 m<sup>2</sup>, podrá ser objeto de parcelación siempre que se identifique una unidad mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 7.800 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

### **1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Son las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

## **1.2.- Subámbito "27.2 Ipar Egiburu".**

### **1.2.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular y en el plano III.1.2.

### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan General propone las nuevas parcelas que resultan que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular.

### **"AU.27 EGIBURU"**

La nueva parcela b.1/27.2, de 9.447 m<sup>2</sup>, podrá ser objeto de parcelación siempre que se identifique una unidad mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 8.600 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

#### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

#### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

#### **1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Son las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

### **1.3.-Resto del ámbito.**

#### **1.3.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

## **"AU.27 EGIBURU"**

### **1.2.3.- Edificabilidad.**

- \* **Sobre rasante**  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.
- \* **Bajo rasante:** la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.2.4.- Condiciones de edificación.**

- \* **Parámetros edificatorios:**
  - **Alineaciones y rasantes:**  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - **Número de plantas y altura máxima:**
    - . **Sobre rasante**
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.
    - . **Bajo rasante:** se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* **Altillos:**  
Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.



### **"AU.27 EGIBURU"**

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.4.- Dotaciones locales.**

Son las que se identifican gráficamente en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

El déficit de espacios libres que resulta se compensará económicamente según lo dispuesto en la legislación vigente y lo expuesto en la memoria de este Plan.

Se ordena un área de aparcamiento de uso público al aire libre objeto de cesión en el que se ordenarán, al menos, 134 plazas de las que al menos 67 serán para coches, y las restantes para bicicletas, independientemente de aquellas a prever en las parcelas privadas.

Se plantará en el ámbito o en su entorno (cementerio y alrededores) la dotación de 134 árboles que resulta.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

##### **2.1.- Subámbito "27.1. Hego Egiburu".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

##### **2.2.- Subámbito "27.2. Ipar Egiburu".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

##### **2.3.- Resto del ámbito.**

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **"AU.27 EGIBURU"**

- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En los subámbitos "27.1 Hego Egiburu" y "27.2 Ipar Egiburu" se identifican sendas unidades de ejecución en las que se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización, en cada caso. El contenido de dichos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad y de carreteras.
- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.27 EGIBURU"**

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Los subámbitos "27.1 Hego Egiburu" y "27.2 Ipar Egiburu" conforman, en sí mismos, cada uno de ellos, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

La ordenación conjuntamente formulada hace posible el cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes, a la vez que la identificación de dos subámbitos tiene por objeto facilitar la ejecución y su viabilidad.

- \* Se consolida la edificación preexistente y su uso en tanto en cuanto no se proceda a su sustitución de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

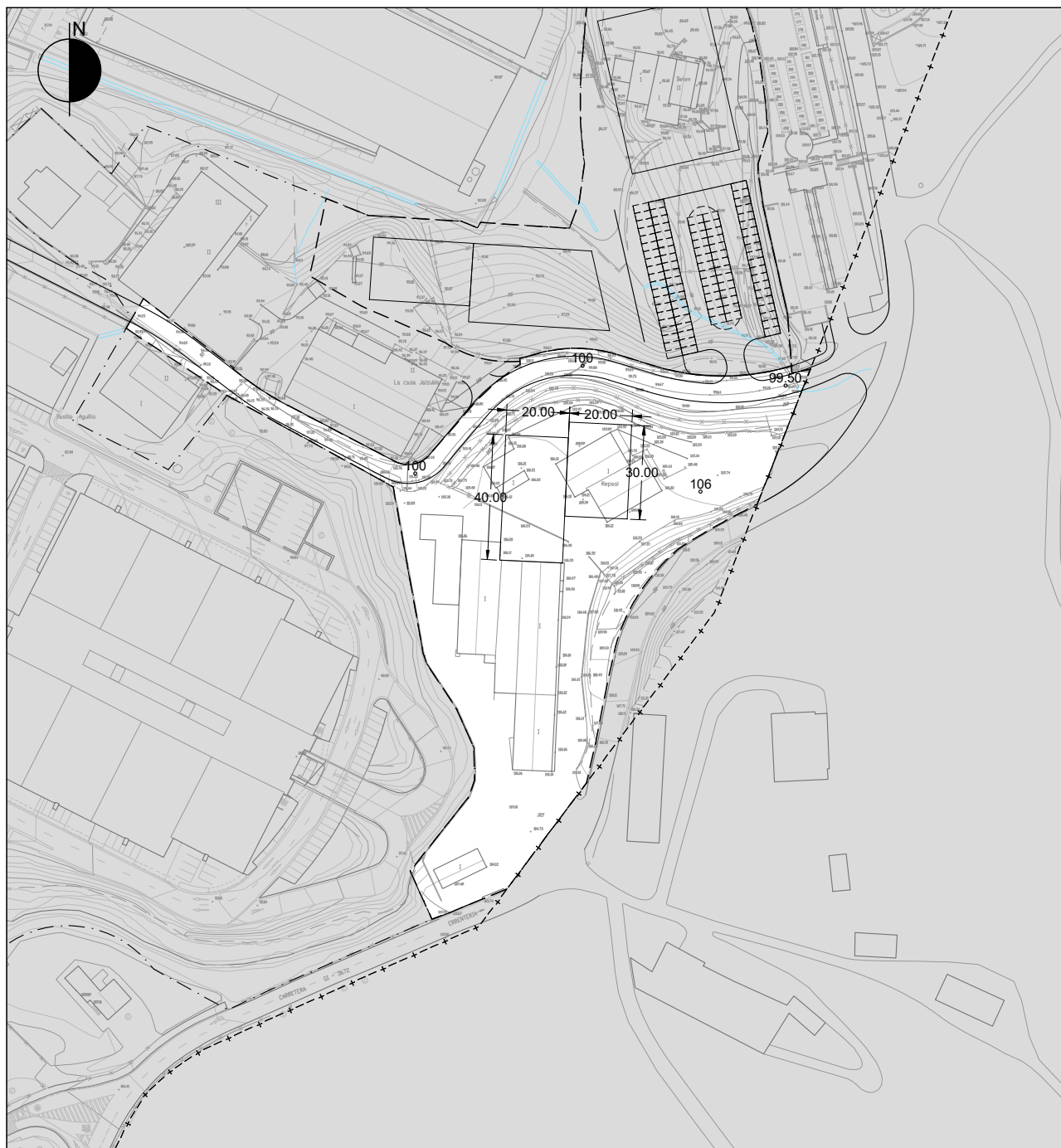
**"AU.27 EGIBURU"**

**IX.- GRÁFICOS.**

- Subámbito "27.1 Hego Egiburu"
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
  
- Subámbito "27.2 Ipar Egiburu"
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.



A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.1 HEGO EGIBURU**



ESCALA 1:2.000 ESKALA



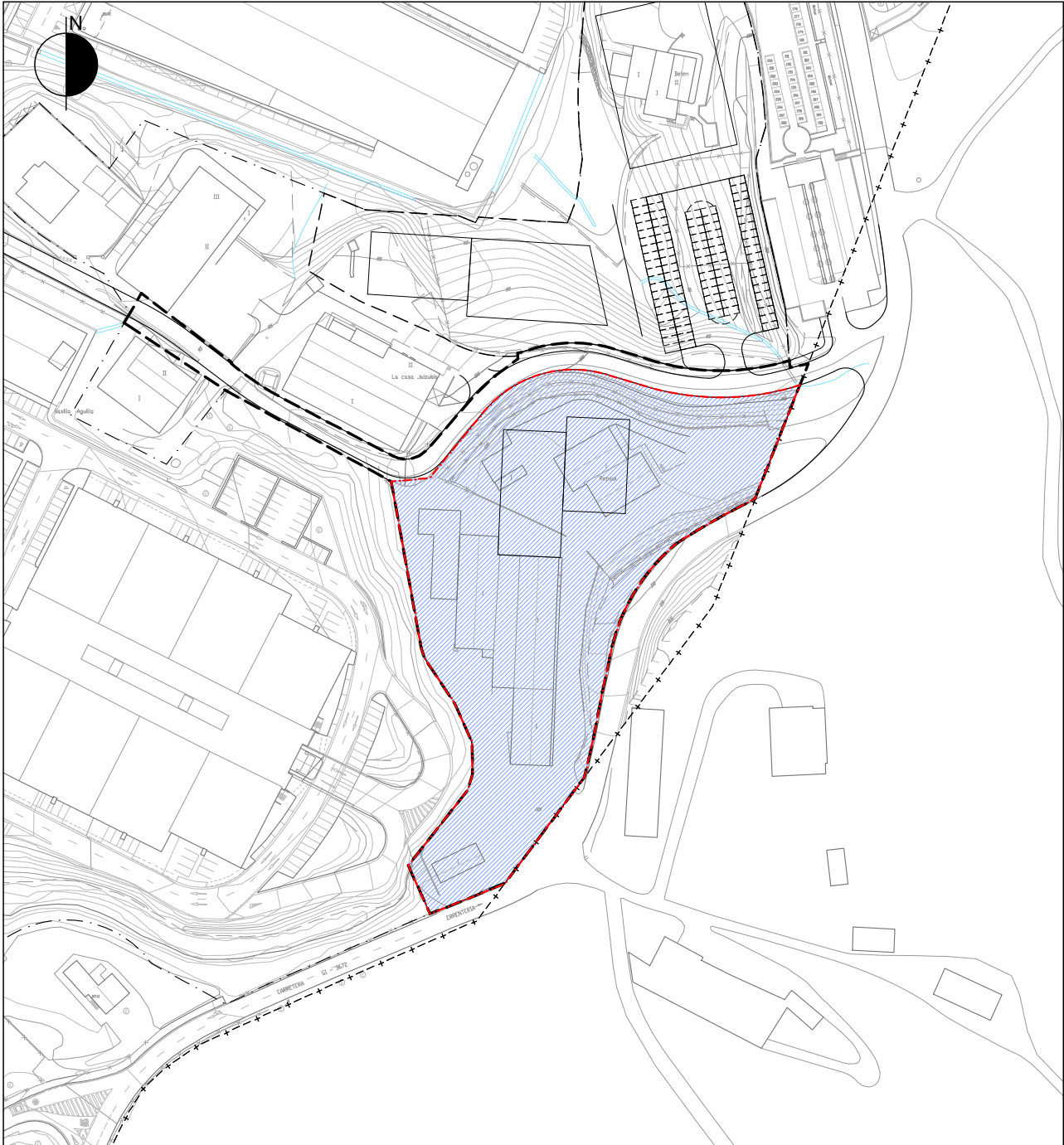
LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA  PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.1 HEGO EGIBURU**





ESCALA 1:2.000 ESKALA


- LÍMITE DE PARCELA

PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA b.

PRODUCTIVO b.1

RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 




- PARTZELAREN MUGA

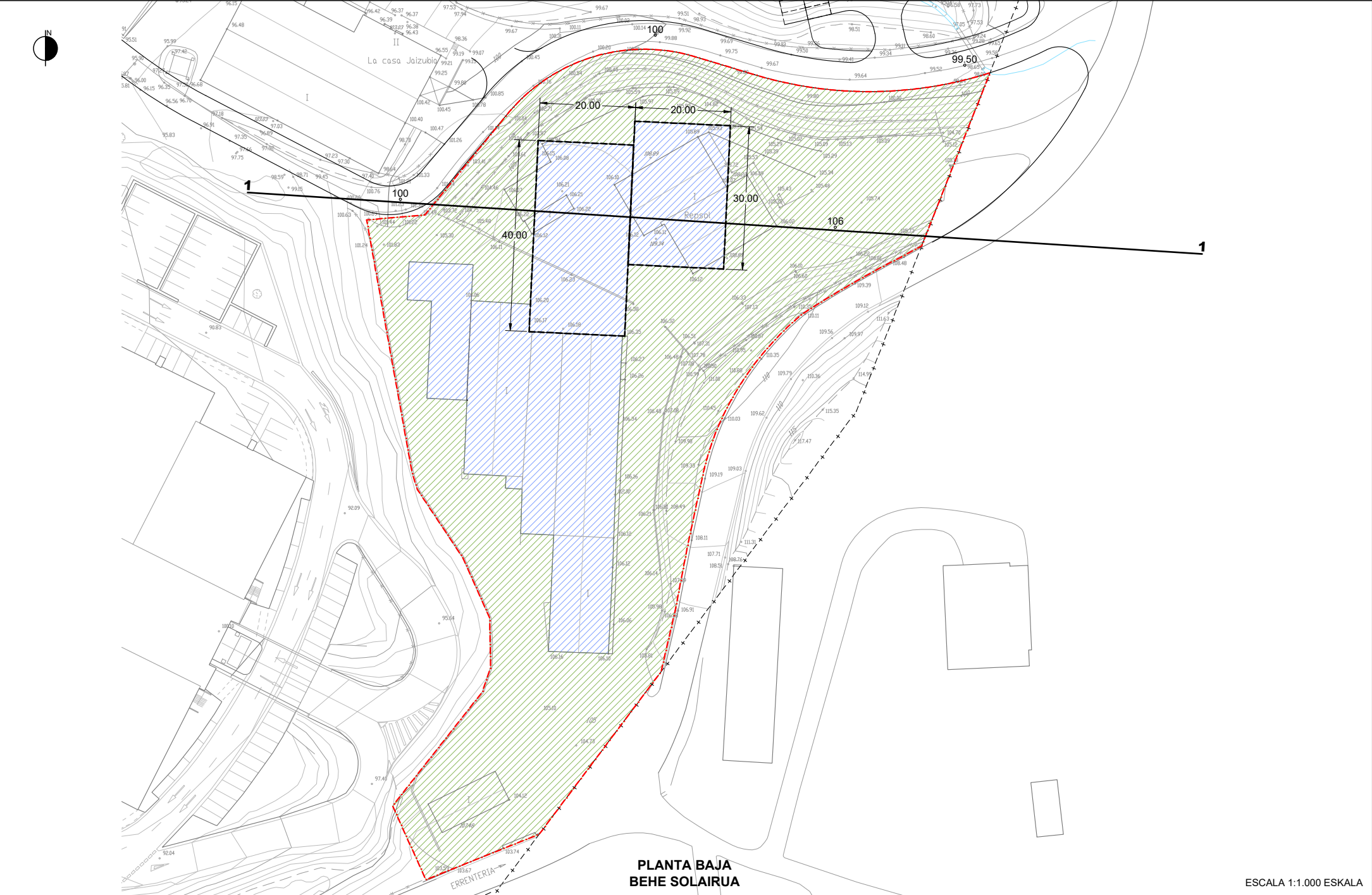
b. EKONOMI-JARDUERAKO PARTZELAK

b.1 PRODUKTIBO

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

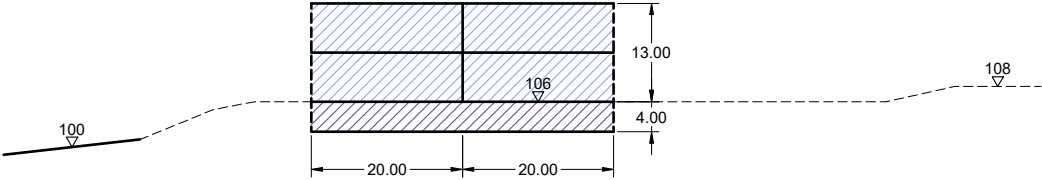
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**





PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA

ESCALA 1:1.000 ESKALA

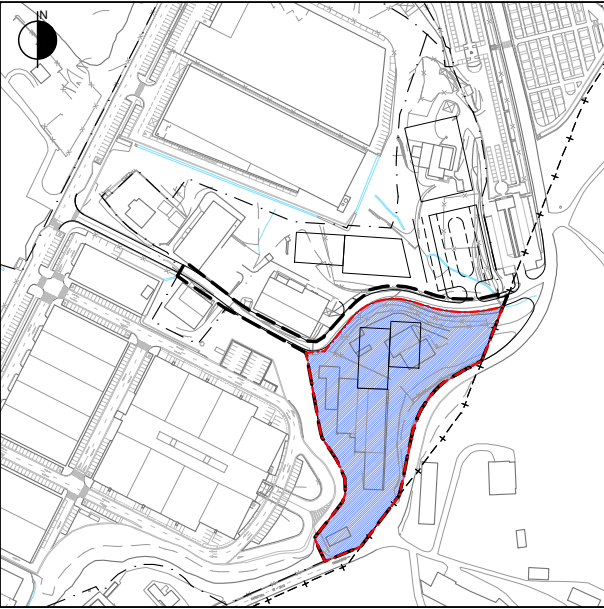


SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:1.000 ESKALA

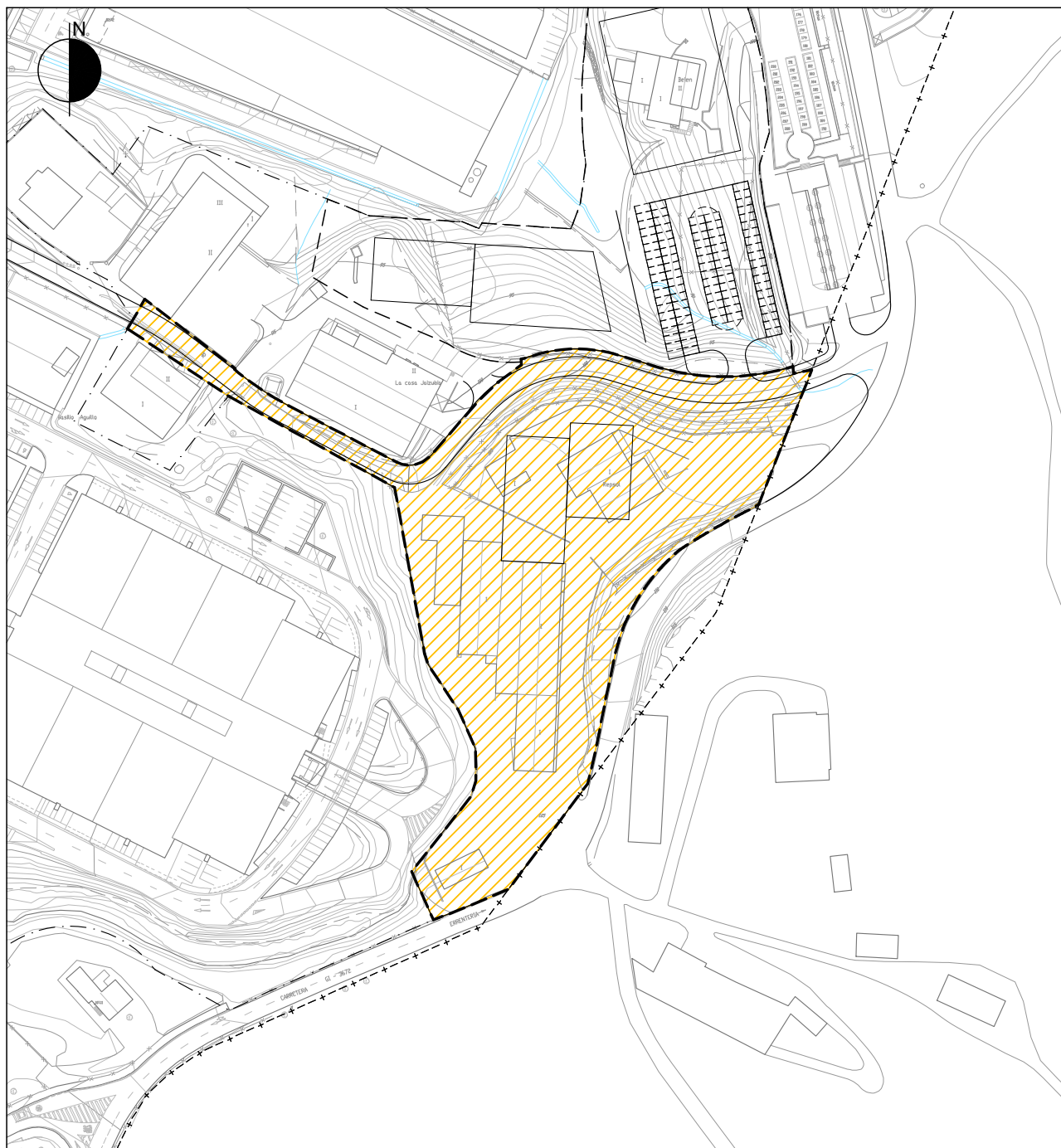
A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.1 HEGO EGIBURU**

LÍMITE DE PARCELA		LURSAILAREN MUGA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA		DERRIGORREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN MÁXIMA		LERROKADURA MAXIMOIA
PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA		BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA		FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE		GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA
USO RESIDENCIAL		BIZITEGI-ERABILERA
USO INDUSTRIAL		INDUSTRIA-ERABILERA
USO TERCIARIO		HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
GARAJE Y USOS AUXILIARES		GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)		TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO		JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO		ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK
RASANTE PERIMETRAL		SESTRA PERIMETRALA
RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN		ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**

A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.1 HEGO EGIBURU**



ESCALA 1:2.000 ESKALA

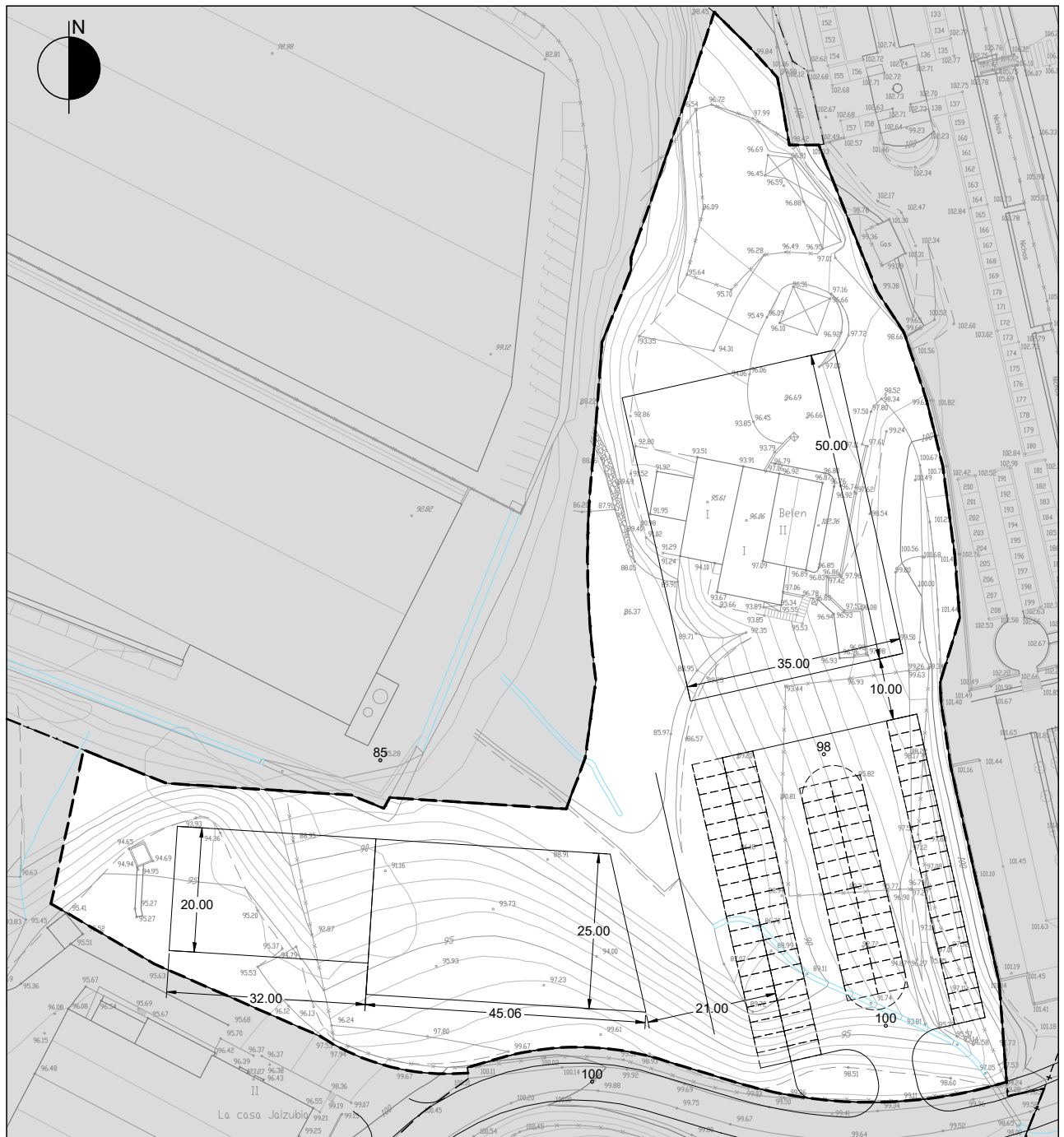
LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA  JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**





A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.2 IPAR EGIBURU**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA  PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

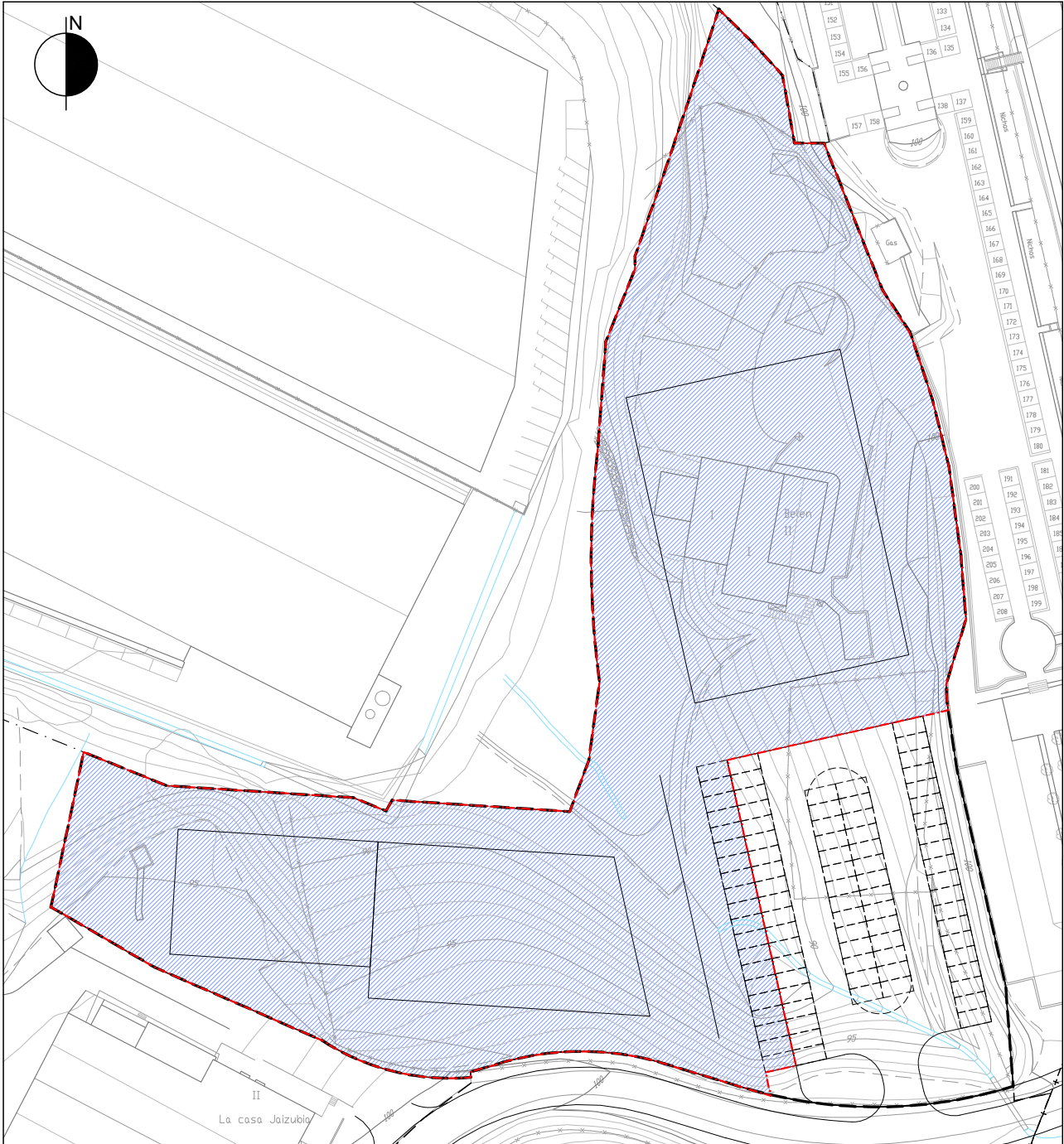


ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

A.U.27 EGIBURU


SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

27.2 IPAR EGIBURU




ESCALA 1:1.000 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA




PARTZELAREN MUGA
- PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA b.

b. EKONOMI-JARDUERAKO PARTZELAK
- PRODUCTIVO b.1



b.1 PRODUKTIBO
- RED VIARIA (S.L.) e.1.2



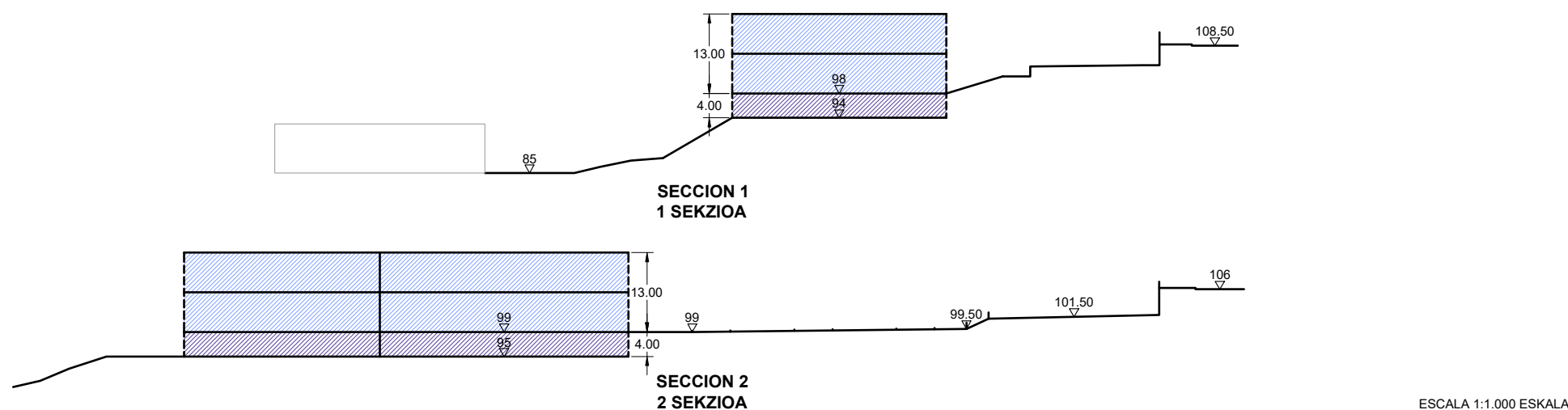
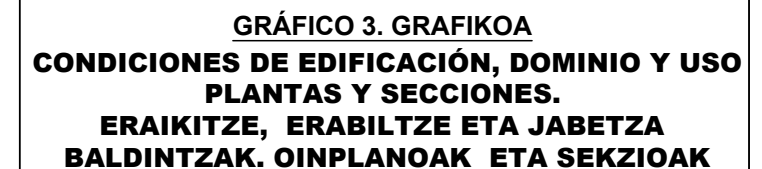
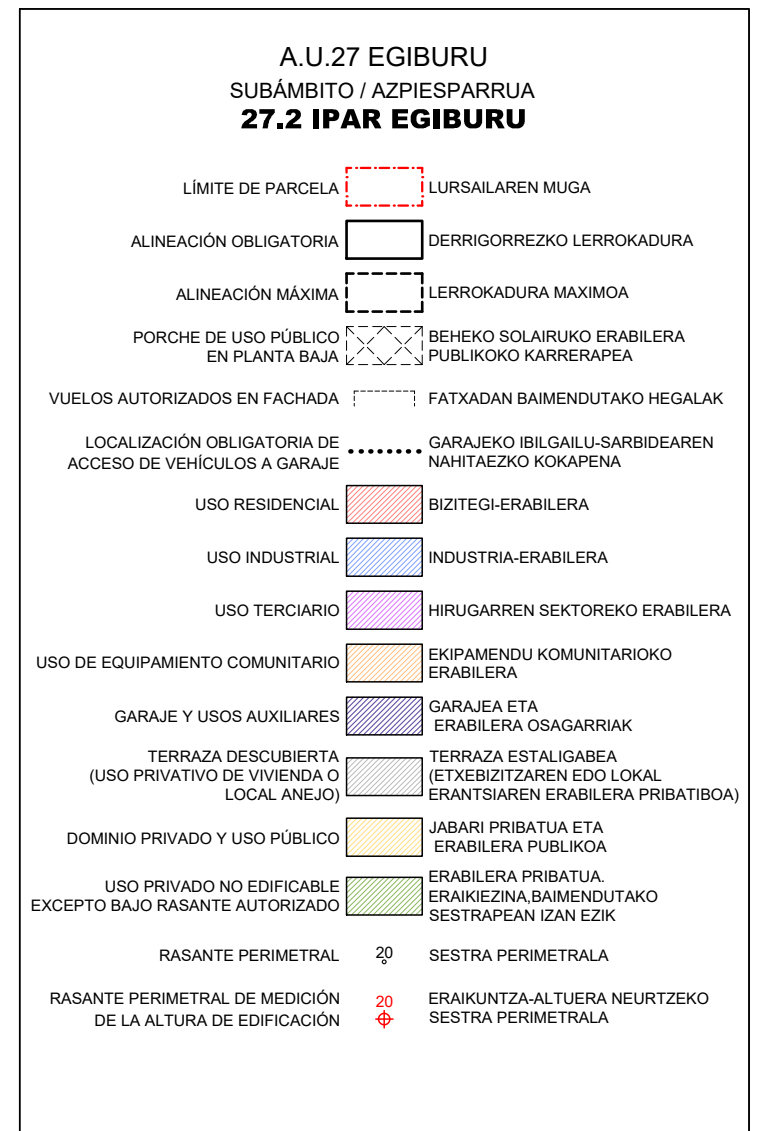
e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

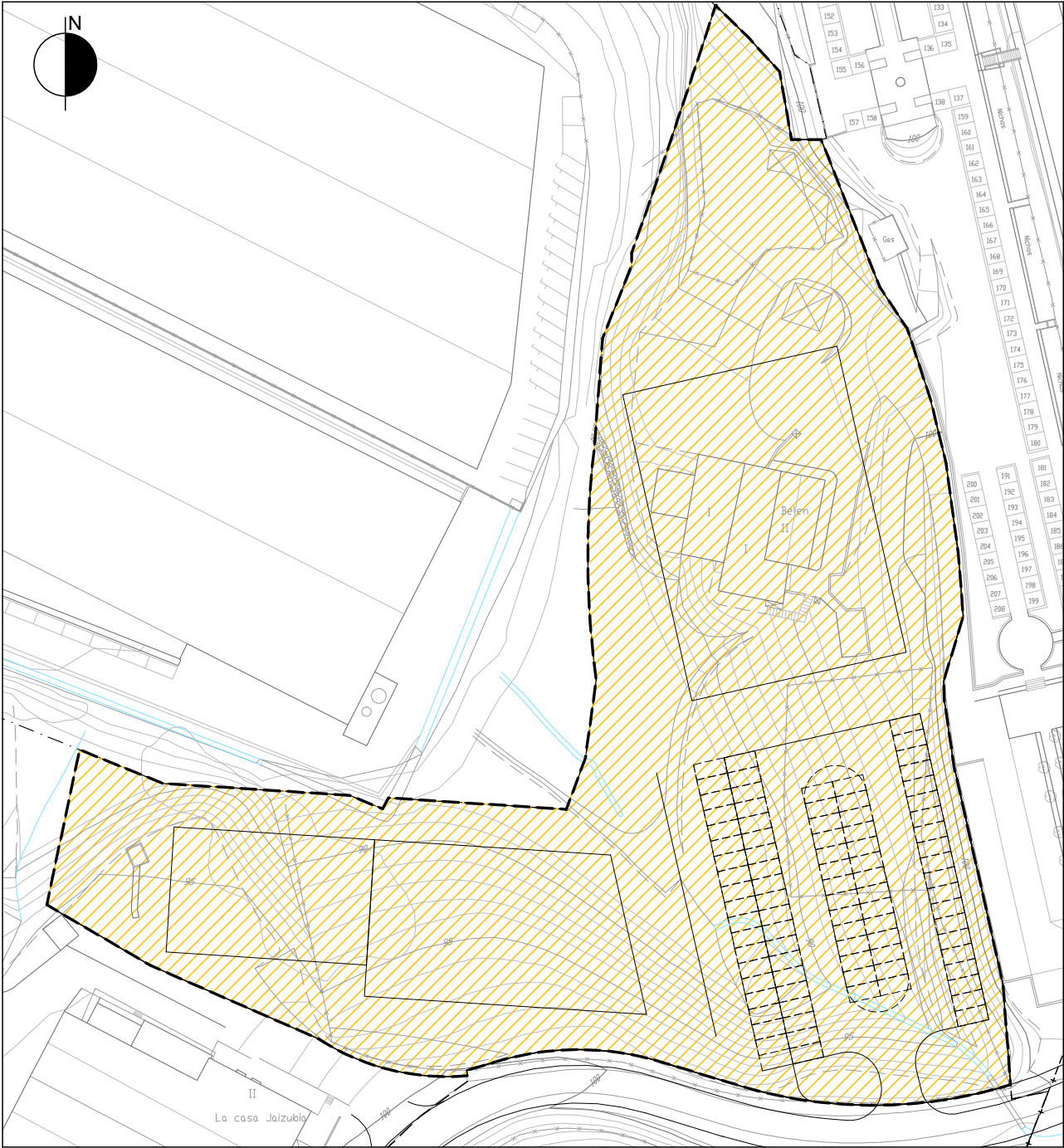
ZONIFIKAZIO XEHATUA







A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.2 IPAR EGIBURU**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.28 EGIBURUBERRI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el sector 60 del Plan General de 2004, si bien se excluyen de este los suelos del mismo que se incorporan al ámbito de Larretxipi (AU 22) en este Plan General.

Se trata de un asentamiento industrial ya desarrollado, promovido en su día por la iniciativa pública, situado en el continuo urbano, al sureste del trazado de la autopista AP-8. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal, desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial definitivamente aprobado y modificaciones y Estudios de Detalle posteriormente aprobados).

Esta intervención ha servido para dar continuidad a la trama urbana entre Agustinas, al norte, y Azañeta, al sur. En su momento, al efecto de resolver los oportunos realojos de las viviendas afectadas, se previó oportunamente un pequeño desarrollo residencial contiguo.

El trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo cruza puntualmente bajo el ámbito al norte del mismo.

Su superficie es de 226.071 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial y modificaciones y Estudios de Detalle aprobados), con la salvedad de cuanto se propone seguidamente:
  - La reducción del ámbito motivada por la incorporación de una parte del mismo al ámbito de Larretxipi.
  - Las propuestas que resultan de las nuevas Normas Urbanísticas Generales de aplicación.
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se consolida asimismo la parcela residencial ordenada en el referido Plan Parcial.

## **"AU.28 EGIBURUBERRI"**

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/28 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 222.818 m<sup>2</sup>**

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial y sus modificaciones, así como Estudios de Detalle, aprobados.

**- Bajo rasante:** la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes en las condiciones que se proponen.

##### **1.2.-Zona "E.1/28 Red viaria (SG)". .....Sup. 3.253 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la carretera GI-3672 que se consolida con su actual trazado.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **"AU.28 EGIBURUBERRI**

Las obras de reurbanización eventualmente precisas se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General. Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, de acuerdo con el Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes y las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados.



## **"AU.28 EGIBURUBERRI**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, de acuerdo con el Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, y por incremento de la edificabilidad urbanística en el caso de las parcelas cuya edificabilidad aumenta.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.



## **"AU.28 EGIBURUBERRI"**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

## **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **"AU.28 EGIBURUBERRI**

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.29 EGILUZE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.29 del Plan General de 2004.

Se trata de un asentamiento industrial, situado en el continuo urbano, al oeste de Egiburuberri, desde el que se accede, y colindante con la autopista AP-8.

Se ha tramitado en el ámbito el Plan Especial de Ordenación Urbana referido exclusivamente a una parte del mismo, identificada como Orbegozo, que cuenta con aprobación definitiva de fecha de 17 de marzo de 2016.

Cuenta con algunas edificaciones industriales preexistentes, a la vez que demanda obras de recualificación ambiental, de reurbanización y de integración con el ámbito contiguo de Egiburuberri.

Su superficie es de 59.565 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la calificación de ámbito con destino a la implantación de actividades económicas.
- \* Necesidad de proceder a la regeneración y la recualificación urbana del lugar.
- \* Necesidad de mejorar el acceso desde el ámbito de Egiburuberri.
- \* Reconsiderar y precisar la edificabilidad urbanística del ámbito.
- \* Se protegerá el bosque de la ladera este del ámbito.
- \* Se plantea la nueva urbanización del ámbito y la habilitación de las dotaciones locales precisas de acuerdo con lo dispuesto en la materia (Decreto 45/2025).
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se propone la reordenación general del ámbito para lo que se propone tramitar un Plan Especial de todo el.

### **"AU.29 EGILUZE"**

- \* Considerar, con ocasión de la ordenación pormenorizada a resolver, el trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo a su paso por Erreteria.
- \* Se fijan las condiciones de programación de la ejecución del conjunto del ámbito en orden a alcanzar los objetivos de regeneración urbana que se pretenden para el lugar.

## **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

#### **1.1.-Zona "B/29 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 59.565 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 20.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros. No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial de Ordenación urbana.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General.

Para ello, el Plan Especial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. De no procederse en consecuencia, como en el caso del desarrollo del ámbito de Larretxi, se procederá a actuar por iniciativa pública.

## **"AU.29 EGILUZE"**

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Especial a formular para su desarrollo.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.29 EGILUZE"**

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

**1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el ámbito se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización.

El contenido de dichos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.

- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

**2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* La totalidad del ámbito conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

- \* Se consolida la edificación preexistente y su uso en tanto en cuanto no se proceda a su sustitución de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

- \* Con ocasión de la redacción del planeamiento pormenorizado, se deberá tener en cuenta en particular cuanto se vaya concretando en materia de ordenación ferroviaria (Estudio Informativo de NRFVPV).

**"AU.29 EGILUZE"**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.30 AÑABITARTE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con los ámbitos A.45, S.61 y S.63 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de algunos reajustes en su delimitación.

Se trata del asentamiento residencial de bajo desarrollo y dotacional situado al sur del área urbana, próximo al núcleo de Zamalbide, si bien situado al este del trazado de la autopista AP-8. Se accede al mismo por la carretera GI-3672 que lo atraviesa.

Se encuentra en su mayor parte completado y engloba los desarrollos ejecutados en las unidades de intervención 45/01, 45/02 y 45/03 del Plan General de 2004, identificadas en el mismo con los nombres de Añabitarte, Belabaratz y F.P. Zamalbide respectivamente, así como en los sectores 61 Sagardiburua y 63 Azañeta.

Se advierte una salvedad en la UI 45/01 en la que no se han ejecutado los desarrollos residenciales previstos, ligados por otra parte a los de los sectores 44 y 48 de Zamalbide berri y Tolare, tampoco ejecutados.

Acoge equipamientos con destino predominantemente docente (Orereta ikastola, Oiartzo ikastola, y Escuela Tknika), además de otros tales como el albergue de Belabaratz y las instalaciones deportivas de Añabitarte.

Su superficie es de 247.495 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos predominantemente residenciales y dotacionales.
- \* Descartar el nuevo desarrollo residencial en suelo público previsto en Belabaratz, previendo su destino a equipamiento y, eventualmente, la identificación de un "auzo-bihotza".
- \* Consolidar las parcelas dotacionales del ámbito, proponiendo la optimización de su uso.
- \* Consolidación de la urbanización preexistente, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.



**"AU.30 AÑABITARTE"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/30.1 Zonas Residenciales" (Sagardiburu). .....Sup. 29.461 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), que cuenten con la oportuna licencia de acuerdo con el planeamiento de aplicación (Plan Parcial definitivamente aprobado).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "A/30.2 Zonas Residenciales". (Azañeta) .....Sup. 21.816 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), que cuenten con la oportuna licencia de acuerdo con el planeamiento de aplicación (Plan Parcial definitivamente aprobado).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.3.-Zona "A/30.3 Zonas Residenciales". (Hego Añabitarte) .....Sup. 10.303 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), que cuenten con la oportuna licencia de acuerdo con el planeamiento de aplicación (Plan Especial definitivamente aprobado).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

#### **1.4.-Zona "C/30 Equipamiento Comunitario (SG)". ..... Sup. 181.539 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la Ikastola Orereta, la Ikastola Oiarzto, la Escuela TKnika, la parcela del albergue de Belabaratz y otros suelos que se consolidan por el Plan General con destino dotacional entre los que se incluye la UI 45/01 identificada en el vigente Plan General.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.5.-Zona "E.1/30 Red viaria (SG)". .....Sup. 4.376 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la carretera GI-3672.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.2.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

#### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

#### **1.2.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.2.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### **1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, y por incremento de la edificabilidad urbanística en el caso de las parcelas cuya edificabilidad aumenta.

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el caserío Anabitarte, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

##### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad y de carreteras.
- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: roble pedunculado de Belabaratz. Su localización se remite a dicho documento, si bien se recoge asimismo en el plano IV.3 de este Plan General.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.31 ZAMALBIDE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.30 del Plan General del año 2004.

Se trata del asentamiento residencial surgido a partir de los años 70 del pasado siglo junto al caserío Zamalbide, situado en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672.

Se trata de un pequeño núcleo, presidido por la ermita del Santo Cristo, que identifica al barrio rural del mismo nombre.

El asentamiento se corresponde predominantemente con edificios residenciales aislados con parcela privada alrededor.

Al este del mismo se ha ejecutado recientemente el nuevo trazado de la autopista AP-8.

Su superficie es de 8.320 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del núcleo, de la edificación preexistente en el mismo y de los usos de ésta.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, así como de mejora de las infraestructuras de servicios y del aparcamiento, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Configuración de un "auzo-bihotza" en el frente de la ermita del Santo Cristo.
- \* Fuera del ámbito, pero inmediatamente al noreste del mismo, se prevé la ordenación de una glorieta en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672.

**"AU.31 ZAMALBIDE"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/31 Zonas Residenciales".** ..... Sup. 7.445 m<sup>2</sup>

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la implantación de las edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes que cuenten con la oportuna licencia.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "E.1/31 Red viaria (SG)".** .....Sup. 875 m<sup>2</sup>

Se corresponde con la carretera GI-3671.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito. No se prevé, en particular, la contribución del ámbito a la actuación deportiva en el ámbito A.45 que establece el vigente Plan General del año 2004.

## **"AU.31 ZAMALBIDE"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.2.1 y III.1.2.2 de este Plan General.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

\* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con la implantación de las edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes que cuenten con la oportuna licencia.

\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 y otros de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementada con la implantación de las edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes que cuenten con la oportuna licencia.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

\* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.

. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 y otros de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.



### **"AU.31 ZAMALBIDE"**

#### **1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en los planos III.3.2 de este Plan General.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.31 ZAMALBIDE"**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.
- \* Edificios en situación de fuera de ordenación. Condiciones de actuación.  
Se declaran en esta situación las chabolas que no cuentan con la oportuna autorización.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata del suelo inmediato al área urbana de Zamalbide situado al norte de la carretera GI-3671, ocupado en parte en la actualidad por una explanada que hace las funciones de aparcamiento.

Se trata de un territorio no edificado en el que el Plan General vigente propone un nuevo desarrollo residencial de bajo desarrollo (sector 44) que, hasta la fecha, no ha sido objeto de su ejecución y cuya extensión se reduce ahora de una superficie de 126.421 m<sup>2</sup> a otra de 9.232 m<sup>2</sup>, significativamente menor.

Como se ha señalado, la superficie propuesta para el ámbito en este Plan General es en consecuencia de 9.232 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

Como resultado del debate suscitado en el proceso de revisión del PGOU, se propone la delimitación de un pequeño sector residencial inmediato al núcleo urbano actual de Zamalbide que propicie:

- La consolidación de la identidad del lugar con la ordenación de un espacio público en continuidad con el "auzo bihotza" previsto en el ámbito de Zamalbide.
- Un desarrollo residencial equilibrado de 17 nuevas viviendas que posibilite el asentamiento de la población del barrio en el mismo.
- Una oferta de nuevas viviendas de protección pública tasadas (6) y libres (11).
- La previsión de una edificabilidad mínima de 130 m<sup>2</sup>(t), (incluida superficie necesaria de portales) con destino a usos comerciales o de equipamiento privado de proximidad a ubicar en el frente al nuevo espacio público.
- La ordenación de una dotación mínima de 18 plazas de aparcamiento de coches y otras 18 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público.
- La ejecución de la red de saneamiento y su conexión con la red general en Añabitarte.
- La cesión del suelo necesario para la ejecución de una glorieta en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672.

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al correspondiente Plan Parcial.

### **"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

Con todo ello se prevé la recualificación del barrio y, en particular, su adecuada urbanización, así como una respuesta a la demanda de vivienda advertida.

En atención a los objetivos enunciados, se propone la intervención inmediata en el ámbito y, por lo tanto, su ejecución en el primer cuatrienio de desarrollo del nuevo Plan General.

Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa privada debiendo abordarse la iniciativa en el primer cuatrienio de la ejecución de este Plan.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/32 Zonas Residenciales".** .....Sup. 5.790 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Régimen de uso de la edificabilidad urbanística:
  - . Edificabilidad residencial (total): 1.870 m<sup>2</sup>(t).
    - Vivienda de protección pública tasada: 660 m<sup>2</sup>(t).
    - Vivienda libre: 1.210 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad en usos terciarios y/o de equipamiento privado (incluye portales): 130 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad urbanística sobre rasante que resulta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.1.a.2 y 3.1.c, es superior a 0,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> como oportunamente se justifica en la memoria (documento 1.2).

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "E.1/32 Red viaria (SG)".** .....Sup. 3.442 m<sup>2</sup>

Se corresponde con el trazado de la GI-3671 a su paso por el ámbito, así como con el suelo necesario para la ejecución de la glorieta prevista en el encuentro de las carreteras GI-3671 y GI-3672 de la red foral. Corresponderá al Plan Parcial a tramitar ajustar la definitiva delimitación de este sistema general que será efectiva con ocasión de la entrega del suelo a la Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la carretera. Los suelos que dejen de pertenecer a dicho nuevo viario pasarán a integrarse en la zona global residencial del ámbito o en el suelo no urbanizable, en función de cuanto resulte de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas Generales.

### **"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas E.1 en este Plan General.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

Preverá necesariamente la ordenación de un espacio libre frente a la actual plaza de Zamalbide.

La dotación cuantitativa de aparcamiento mínima de coches a resolver en las parcelas residenciales que se ordenen resultará de prever 2 unidades por cada vivienda libre y 1 unidad por cada vivienda de protección pública tasada, así como 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios o de equipamiento privado.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

La urbanización a realizar no incluirá la ejecución de la glorieta prevista en la intersección de las carreteras GI-3671 y GI-3672, cuya ejecución corresponderá a la Diputación Foral de acuerdo con cuanto se disponga en sus presupuestos y una vez puesto a su disposición el suelo preciso.

La urbanización preverá una dotación mínima de 18 plazas de aparcamiento de coches y otras 18 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público.

La urbanización resolverá, incluso fuera del ámbito, la conexión con la red de saneamiento municipal en Añabitarte.

Se descarta que la intervención contribuya a la actuación deportiva prevista en el ámbito A.45 del Plan General del año 2004.

El Plan Parcial preciso deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor, y marcarán las pautas para la ejecución del ámbito.

**"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

**2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

**V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 91 al 106 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito. Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa privada e identificar el correspondiente ámbito de actuación integrada.

**"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde con la edificación preexistente a ambos lados de la carretera GI-3671 al sur del asentamiento de Zamalbide en el que se localizan los edificios identificados como Tolare Berri, Lubeltzaberri e Intzinarre, entre otros, además de un edificio público en su día destinado a escuelas. Se trata de algunos edificios residenciales, así como de otros que acogen usos de carácter industrial. Al sureste del ámbito se ha ejecutado recientemente el nuevo trazado de la autopista AP-8.

Se trata de un territorio en el que el Plan General vigente propone un nuevo desarrollo residencial de bajo desarrollo (sector 48) que, hasta la fecha, no ha sido objeto de su ejecución y cuya extensión se reduce ahora de una superficie de 68.592 m<sup>2</sup> a otra de 30.822 m<sup>2</sup> que supone menos de la mitad de la anterior.

Se trata de un entorno de carácter rural, sin embargo, muy antropizado y degradado (existencia de actividades industriales sin las condiciones de urbanización precisas). De acuerdo con el catastro, dentro del ámbito se identifican 923 m<sup>2</sup>(t) destinados a vivienda, 1.412 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos auxiliares de éstas, y 2.749 m<sup>2</sup>(t) de uso industrial.

Su delimitación se identifica en el plano II.4.2. Su superficie es de 28.644 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

Como resultado del debate suscitado en el proceso de revisión del PGOU, se propone la delimitación de un pequeño sector residencial con el objeto de procurar la regeneración urbana del lugar.

En la línea planteada en algunas sugerencias, se plantea eliminar las actividades industriales preexistentes y propiciar la recualificación urbana y ambiental del ámbito delimitado. Ello deberá conllevar la sustitución de algunas de las edificaciones preexistentes y de sus actuales usos tras su declaración en situación de fuera de ordenación, en los supuestos en los que no se encuentren ya en esta situación.

La actuación deberá propiciar la significación de la identidad del lugar para lo que se plantea la determinación de ordenar un espacio público que se configure como "auzo bihotza" del barrio.

Se prevé para ello ordenar un desarrollo residencial equilibrado en el que se consoliden las viviendas preexistentes y se posibilite la ordenación de 66 adicionales que permitan acoger, en particular, a la población del entorno rural.



### **"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

Se define un programa de 32 viviendas de protección pública tasadas y de 36 viviendas libres, cabiendo destinar algunas de ellas a alguna promoción de viviendas colaborativas y/o productivas en atención al carácter rural del entorno.

Se plantea, además, la ordenación de una edificabilidad mínima de 250 m<sup>2</sup>(t), (incluida superficie necesaria de portales) con destino a usos comerciales o de equipamiento privado de proximidad a ubicar en el frente al nuevo espacio público.

Dada la localización del ámbito, se prevé una dotación mínima de aparcamiento de vehículos al aire libre en suelo público de, al menos 70 plazas de aparcamiento de coches y otras 70 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público.

La actuación deberá abordar la ejecución de la mejora del trazado de la carretera GI-3671.

Deberá abordar, asimismo, la conexión de la red de saneamiento con la red municipal previéndose complementariamente la ejecución de una acera que conecte con Zamalbide.

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al correspondiente Plan Parcial.

Con todo ello se prevé la recualificación del barrio. En atención a los objetivos enunciados, se propone la intervención en el ámbito en el segundo cuatrienio de la ejecución del nuevo Plan General, sin perjuicio de que pueda iniciarse la tramitación del planeamiento referido en el primer cuatrienio.

Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa privada.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/33 Zonas Residenciales". .....Sup. 21.010 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Sin perjuicio de su eventual sustitución, se consolida la edificación residencial preexistente estimada en 923 m<sup>2</sup>(t), correspondientes a 10 viviendas, así como sus elementos auxiliares en el caso de que se mantengan.

Se consolida asimismo la edificación auxiliar de éstas, estimada en 1.412 m<sup>2</sup>(t).

Se autoriza una edificabilidad adicional de: 7.200 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

\* Régimen de uso de la edificabilidad urbanística:

· Edificabilidad residencial (total):	6.600 m <sup>2</sup> (t).
-Vivienda de protección pública tasada:	3.000 m <sup>2</sup> (t).
- Vivienda libre:	3.600 m <sup>2</sup> (t).
· Edificabilidad en usos terciarios y/o de equipamiento privado (incluye portales):	600 m <sup>2</sup> (t).

La edificabilidad urbanística sobre rasante que resulta es de 9.535 m<sup>2</sup>(t), lo que supone una edificabilidad zonal de 0,45 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.1.a.2 y 3.1.c, es superior a 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> como oportunamente se justifica en la memoria.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "E.1/33 Red viaria (SG)". .....Sup. 7.634 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el suelo necesario para la ejecución de la nueva traza de la carretera GI-3671 a su paso por el ámbito. Corresponderá al Plan Parcial a tramitar ajustar la definitiva delimitación de este sistema general que será efectiva con ocasión de la entrega de la misma a la Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la carretera. Los suelos que dejen de pertenecer a dicho nuevo viario pasarán a integrarse en la zona global residencial del ámbito.

En tanto en cuanto esto no se produzca, se consolida el actual trazado de dicha carretera propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas E.1 en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

La dotación cuantitativa de aparcamiento mínima de coches a resolver en las parcelas residenciales que se ordenen resultará de prever 2 unidades por cada vivienda libre y 1 unidad por cada vivienda de protección pública tasada, así como 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios o de equipamiento privado.

### **"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberán aprobarse definitivamente en el primero o en el segundo cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

La urbanización preverá una dotación mínima de 50 plazas de aparcamiento de coches y otras 50 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público

La urbanización a realizar incluirá la intervención precisa en relación con la carretera GI-3671 y la acera prevista hasta Zamalbide, la ejecución del espacio libre apuntada y la conexión con la red de saneamiento. No contribuirá, sin embargo, a la actuación deportiva en el ámbito A.45 que prevé el vigente Plan General del año 2004.

#### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

##### **2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

#### **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 91 al 106 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

**"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito. Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa privada e identificar el correspondiente ámbito de actuación integrada

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
DE LAS ÁREAS RECREATIVAS EN SUELO NO URBANIZABLE



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.1 LISTORRETA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el enclave recreativo de Listorreta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, al sur del municipio, en el entorno de Aldura, al norte del monte Landarbaso y próximo a la regata del mismo nombre.

Está preparado para su uso recreativo intensivo y cuenta con las instalaciones precisas para ello. Se corresponde con la puerta de entrada al parque de Aiako Harria desde Erretería.

Se corresponde con suelos de titularidad pública.

Su superficie es de 96.943 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del área recreativa de Listorreta, compatibilizando dicho uso con la protección de los valores naturales y paisajísticos del lugar, para el disfrute del mismo por la ciudadanía.
- \* Integración de dicho parque rural en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

## **"NU.1 LISTORRETA"**

### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

### **IV.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

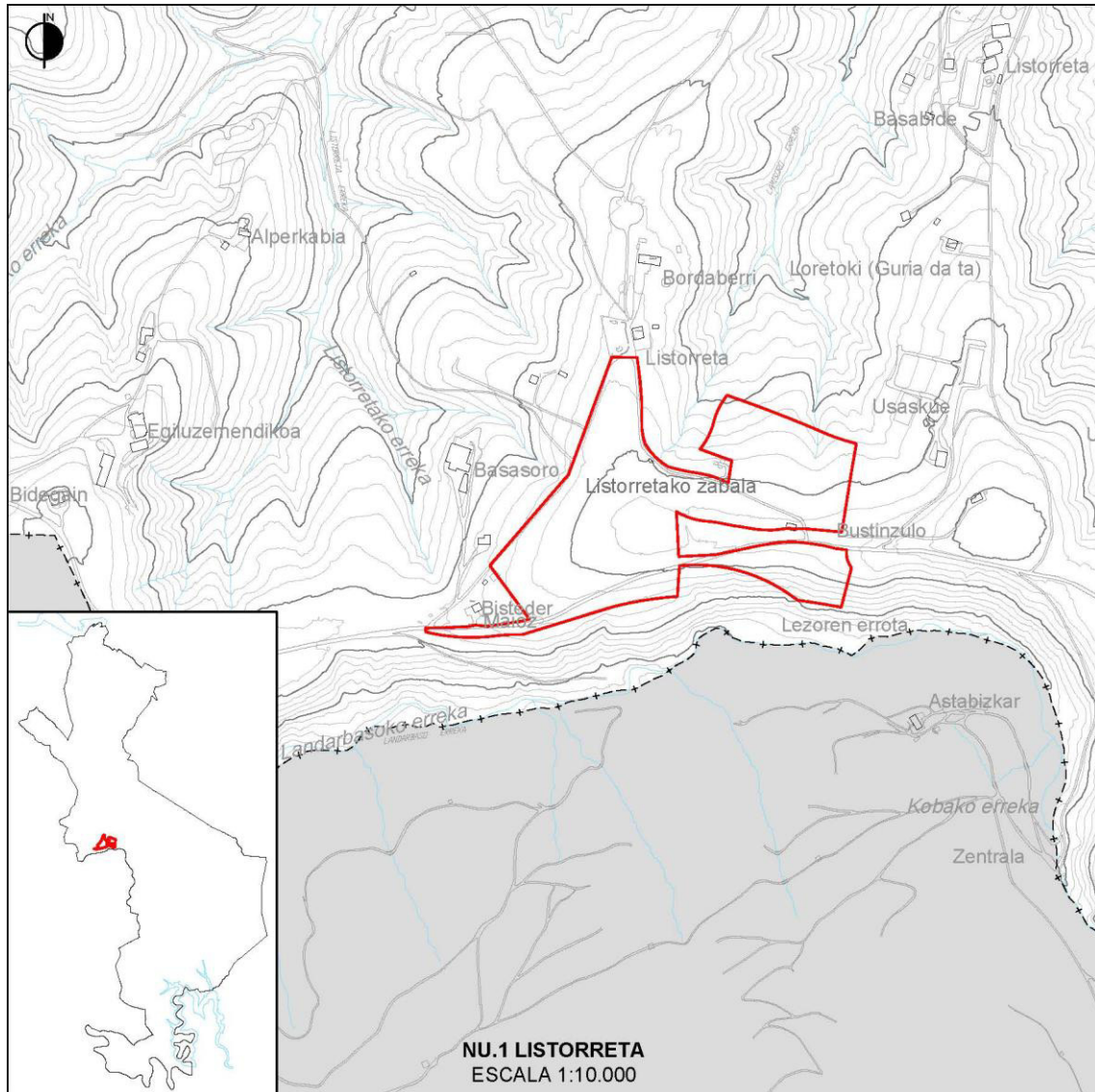
Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **VII.- GRÁFICOS.**

- 1.- Delimitación del ámbito.





**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.2 SAN MARCOS"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el módulo de San Marcos delimitado por el Plan Especial vigente del ámbito del parque de Lau Haizeta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, inmediato al área urbana. Cuenta en su punto más culminante con un fuerte, está preparado para su uso recreativo intensivo y cuenta con las instalaciones precisas para ello.

Se corresponde con suelos en su mayor parte de titularidad pública.

Su superficie es de 89.982 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del área recreativa de San Marcos, compatibilizando dicho uso con la protección de los valores culturales, naturales y paisajísticos del lugar, para el disfrute del mismo por la ciudadanía.
- \* Integración de dicho parque rural en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se prevé al efecto la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

## **"NU.2 SAN MARCOS"**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

### **IV.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Además del fuerte de San Marcos se identifican otros diversos elementos como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **V.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

Se prevé la compra o la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal, con la salvedad de aquellos ocupados por alguna explotación primaria local reconocida que pueden permanecer como suelos privados mientras se mantenga dicha actividad.

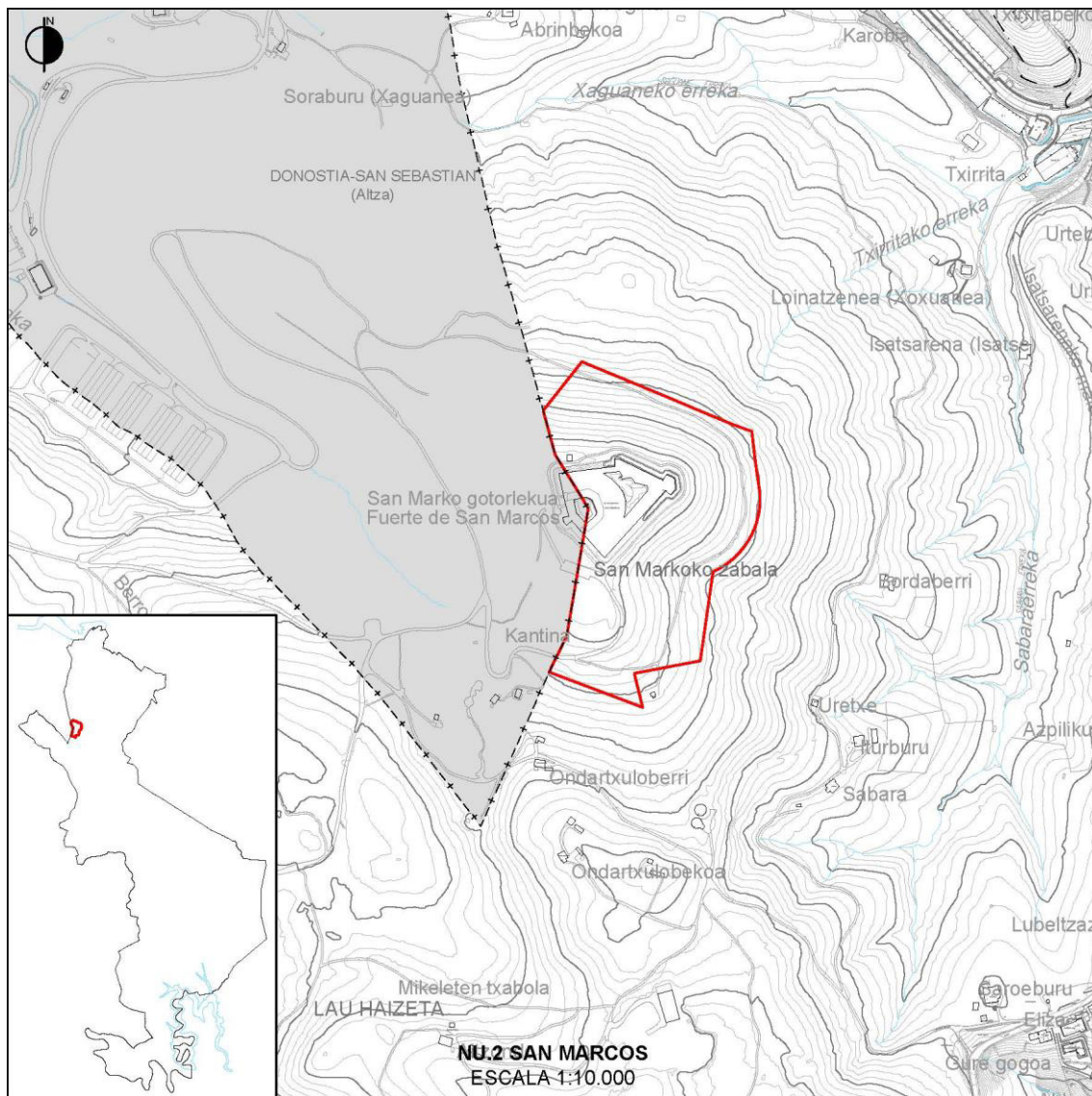
**"NU.2 SAN MARCOS"**

**VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**VII.- GRÁFICOS.**

1.- Delimitación del ámbito.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.3 ZUÑALORRETA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el módulo de Zuñalorreta delimitado por el Plan Especial vigente del ámbito del parque de Lau Haizeta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, próximo al área urbana. Se corresponde con una parte del antiguo vertedero de San Marcos, ya clausurado, en el que se implantan en la actualidad diversos usos alternativos.

Se corresponde con suelos de titularidad pública.

Su superficie es de 67.901 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del ámbito para su destino dotacional y/o recreativo o incluso agrario, compatibilizando dicho uso con la mejora ambiental y la regeneración del lugar.
- \* Integración de dicho elemento en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

### **"NU.3 ZUÑALORRETA"**

#### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

#### **IV.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV7 de este Plan General.

#### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No se identifica en el ámbito ningún elemento objeto de catalogación.

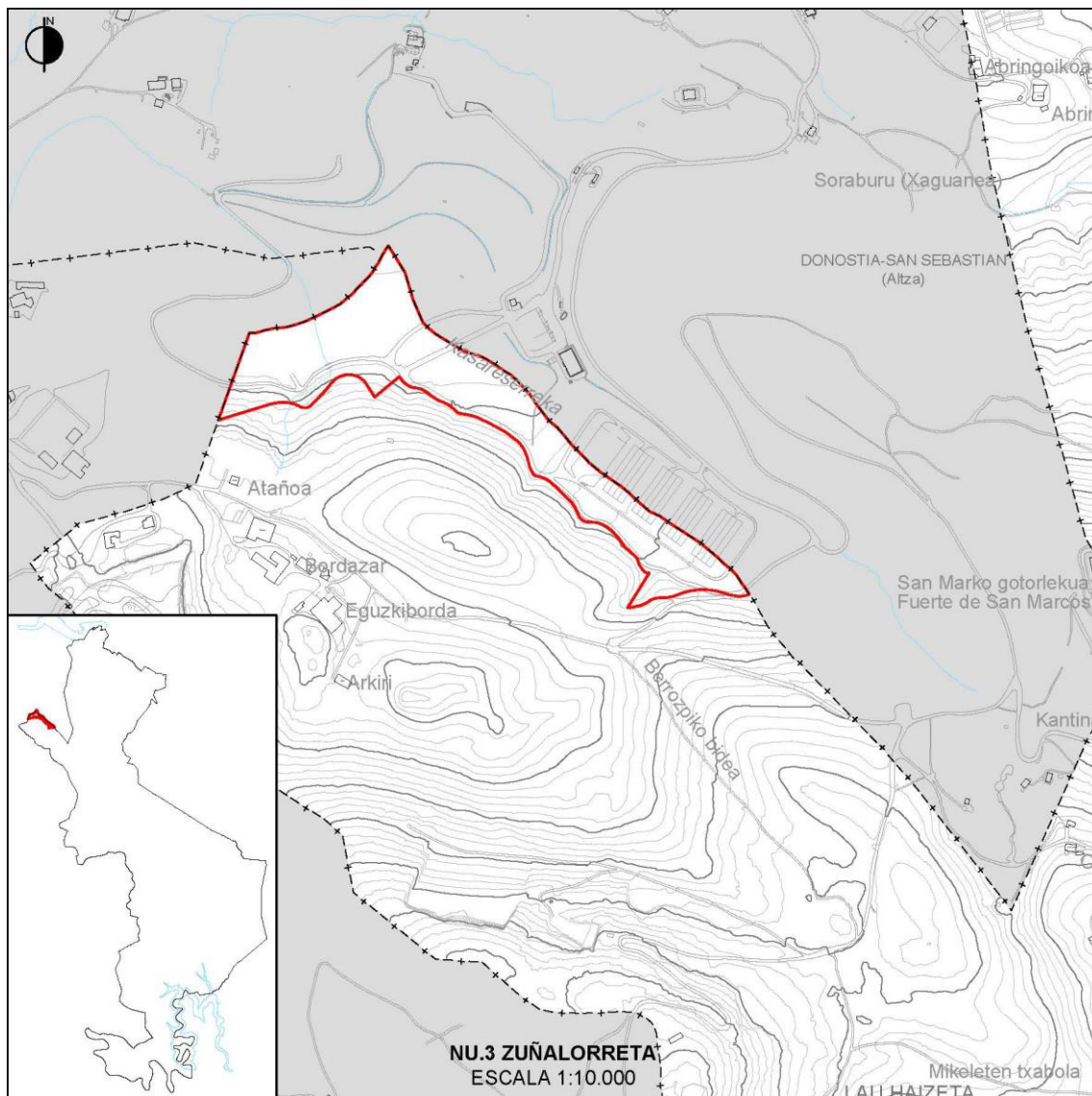
Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **VII.- GRÁFICOS.**

- 1.- Delimitación del ámbito.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.4 TXORITOKIETA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el módulo de Txoritokieta delimitado por el Plan Especial vigente del ámbito del parque de Lau Haizeta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable. Cuenta en su punto más culminante con un fuerte.

Se corresponde con suelos en su mayor parte de titularidad pública.

Su superficie es de 240.871 m<sup>2</sup>.

**II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

- \* Consolidación del área recreativa de Txoritokieta, compatibilizando dicho uso con la protección de los valores culturales, naturales y paisajísticos del lugar, para el disfrute del mismo por la ciudadanía.
- \* Integración de dicho parque rural en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se prevé al efecto la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.



#### **"NU.4 TXORITOKIETA"**

### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

### **IV.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Además del fuerte de Txoritokieta se identifican otros diversos elementos como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **V.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

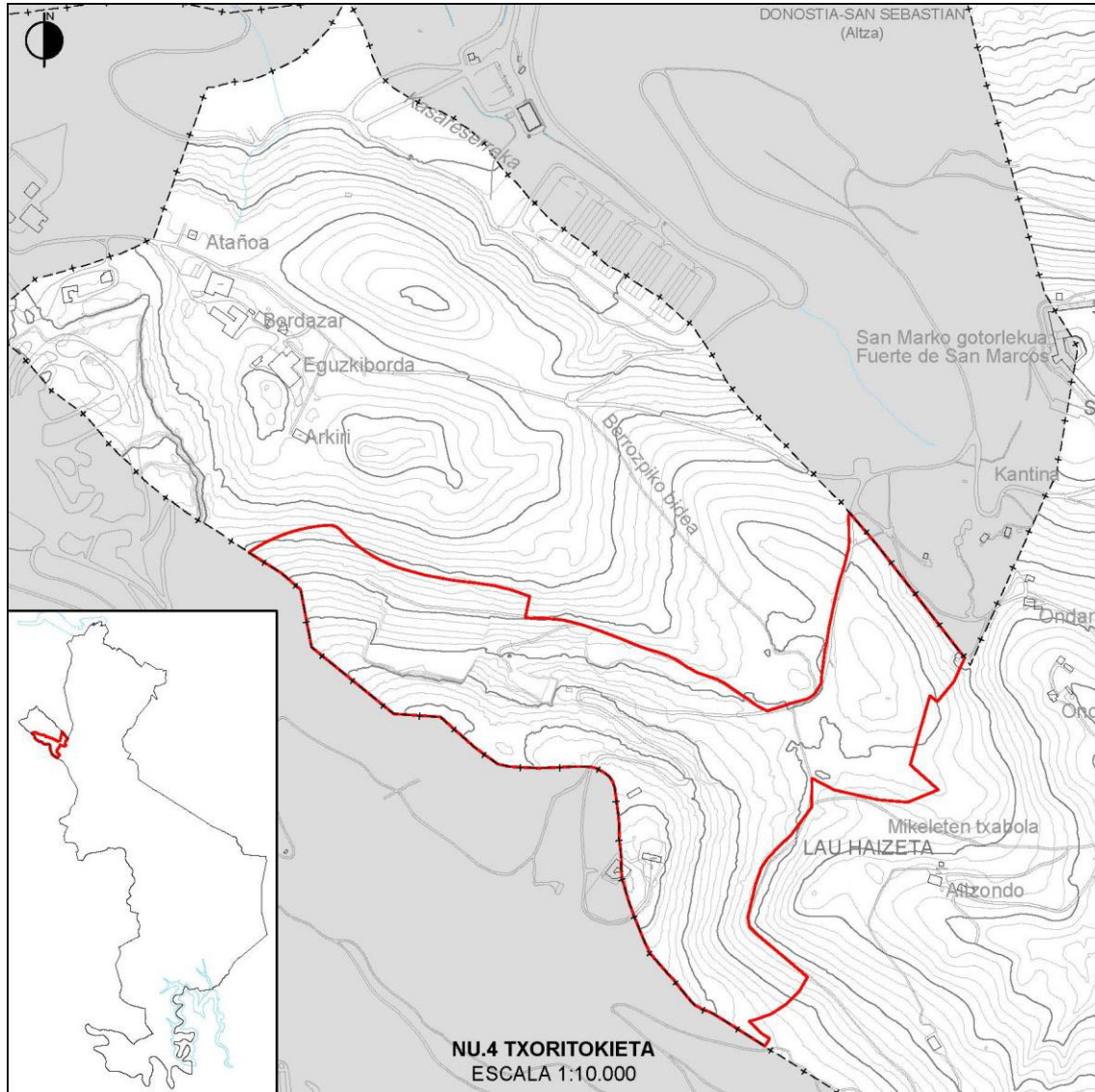
Se prevé la compra o la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal, con la salvedad de aquellos ocupados por alguna explotación primaria local reconocida que pueden permanecer como suelos privados mientras se mantenga dicha actividad.

### **VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## VII.- GRÁFICOS.

### 1.- Delimitación del ámbito.

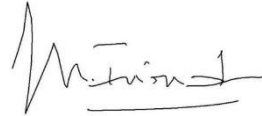


Estas Normas Urbanísticas resultan de aplicación en los ámbitos correspondientes delimitados en el Plan General.

En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Iñigo Peñalba



Manu Arruabarrena



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

Diciembre 2025

**Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.**

**“2.3. CATÁLOGO”**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

## INDICE

I.-	Objeto de este documento. ....	1
II.-	Relación de bienes catalogados.....	2
III.-	Bienes catalogados de interés naturalístico.....	6
IV.-	Otras determinaciones. ....	8



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objetivo de este documento es el de identificar la relación de bienes y elementos contruidos existentes en el término municipal de Erreteria 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.

En atención a su cometido, y de conformidad con lo previsto en los artículos 60, 76, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, este Catálogo es un instrumento complementario del Plan General de Ordenación Urbana en el que se integra.

El Catálogo del patrimonio cultural del municipio es el resultado del proceso seguido, sin perjuicio de que en su continuidad se valore la posibilidad de incluir algún elemento adicional o de excluir algún otro.

En los artículos 185 a 190 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU se regulan las determinaciones de aplicación para el tratamiento y la protección de los bienes catalogados.

A su vez, se estará en todo caso según lo dispuesto en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco y en su modificación (Ley 14/2023, de 30 de noviembre).

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.

Por otra parte, la propuesta se ilustra gráficamente en el plano VI.1.

En el Catálogo del PGOU de Erreteria 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.

## II.- RELACIÓN DE BIENES CATALOGADOS.

Se incluye a continuación el listado de los edificios, espacios y otros elementos que se incluyen en el presente catálogo por sus singulares valores o características y que deben ser objeto de protección, conservación y mejora según el régimen establecido en este Plan General y en las disposiciones legales de general aplicación.

La localización gráfica de esos edificios y elementos se refleja en el plano "VI.1. Catálogo" del documento de planos de este Plan General.

Su relación es la siguiente:

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 sitios 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 Erreteria 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 Erreteria 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 Igoín-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 Erreteriola (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 sitos 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 sitos 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 Erreterriola (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.

### **III.- BIENES CATALOGADOS DE INTERÉS NATURALÍSTICO.**

Se incluyen adicionalmente 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 Igoín-Akola
  - \* Otras cumbres secundarias de elevada visibilidad (Urdaburu, Aldura, Aizpitarte, San Marcos y Txoritokieta).
- **Formaciones Geológicas: Dolinas**
  - \* Eguzkiborda
  - \* Arkiri
  - \* Aitzondo
  - \* Ondartxulo
- **Árboles Protegidos (la situación de éstos se ilustra gráficamente en el plano IV.3)**
  - \* 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 Belabartz de Añabitarte



#### **IV.- OTRAS DETERMINACIONES.**

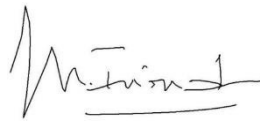
Los criterios de intervención y protección para el patrimonio cultural respetarán lo dispuesto en la legislación de aplicación en la materia que, en la actualidad, se corresponde con la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco y su modificación por la Ley 14/2023, de 30 de noviembre.

Los elementos referidos se incorporan al Catálogo, sin perjuicio de que pueda procederse a la precisión de las medidas a adoptar en cada caso mediante la redacción del correspondiente Plan Especial y la correspondiente realización de fichas individualizadas de cada elemento.

En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Iñigo Peñalba



Manu Arruabarrena



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

Diciembre 2025

**Documento 3.  
ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**



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 Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> 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**





**Documento 3.**  
**ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**  
**Documento "3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".**



**INDICE:**

Página:

I.-	Objeto de este documento. ....	1
II.-	Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento. ....	1
III.-	Los coeficientes de ponderación de usos. ....	4
IV.-	Evaluación económica de las nuevas propuestas de carácter estructural planteadas en el Plan General. ....	15
V.-	Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. ....	19
VI.-	Los costes económicos asociados a otras propuestas urbanísticas. ....	38
VII.-	Los estándares urbanísticos locales y su ordenación y ejecución. Cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos. ....	39
VIII.-	Las responsabilidades de gestión e inversión de los agentes públicos y privados, afectados en la ejecución de las propuestas planteadas. ....	42
IX.-	Síntesis de la viabilidad económico-financiera del Plan General. ....	44



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

Elaborado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), este documento tiene, básicamente, los dos objetivos complementarios que se exponen a continuación.

Por un lado, evaluar la viabilidad económica de las propuestas de ordenación de este Plan General, en el marco conformado por los criterios expuestos en el siguiente epígrafe II.

Por otro, identificar las fuentes de financiación de los costes de ejecución de esas propuestas, y, en particular, su carácter público o privado.

## **II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.**

### **1.- Introducción.**

La consecución de los objetivos de este documento se acomete a partir de una serie de premisas generales que han de ser objeto de la debida y precisa consideración a los efectos de la correcta lectura y comprensión de éste y de su contenido.

Esas premisas son, en concreto y básicamente, las que se exponen en los siguientes apartados de este epígrafe.

### **2.- La evaluación económica de las propuestas de ordenación urbanística del Plan General y su consideración como proceso continuado.**

Este documento contiene las previsiones básicas necesarias para justificar la viabilidad económica de las propuestas de ordenación del Plan General, cuya ejecución requiere, y requerirá, de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Eso sí, en atención a los condicionantes propios del planeamiento general, esa tarea se realiza a partir de la expresa consideración de que con este documento y sus previsiones se da inicio a la citada evaluación económica, y de que ésta deberá ser continuada más adelante en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan General, concretamente mediante el planeamiento pormenorizado, la programación de su ejecución, los proyectos de urbanización y equidistribución, los proyectos de expropiación, los proyectos de edificación, etc. que se promuevan en su desarrollo, sin perjuicio de que en numerosos casos, el Plan General contempla también la ordenación pormenorizada.

Debido a ello, este documento centra su atención en las propuestas reguladoras de la estructura general y orgánica del territorio, de la ordenación estructural y/o de los desarrollos urbanísticos más relevantes del Plan General.



A ese respecto se ha de tener en cuenta que al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas y de las actuaciones a acometer con ese fin es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica.

Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (proyectos de equidistribución, proyectos de expropiación, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada y progresiva evaluación económica.

### **3.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia en la valoración de los terrenos.**

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (complementado con el Reglamento de valoraciones aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre de 2011), y sus propuestas han supuesto un importante reajuste tanto de los criterios de valoración de los terrenos como del propio derecho de propiedad y su contenido.

De conformidad con esas disposiciones, dicha valoración está directa y estrechamente asociada a la integración de los terrenos afectados por los desarrollos planteados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en ellas.

En ese contexto, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la edificabilidad urbanística constituye un referente de valoración en el caso de los terrenos que se encuentren en la situación de suelo urbanizado (y vayan a ejecutarse en régimen de gestión privada o reparcelatoria), pero no así en los que se integren en la situación de suelo rural.

Además, sin con ello restar protagonismo económico a esa integración de los terrenos en una y otra situación, esas disposiciones añaden una serie de consecuencias o componentes económicos directos y relevantes a la ejecución de los desarrollos urbanísticos en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Así, prevén la tasación de los terrenos en el escenario de considerarlos como ya urbanizados y, por lo tanto, en situación de suelo urbanizado, aun cuando no se haya ejecutado la urbanización, a los efectos de, en concreto y en defecto de acuerdo entre los afectados, proceder a dicha equidistribución, valorar las aportaciones de suelo de los propietarios, ponderándolas tanto entre sí como con las aportaciones del promotor de la actuación y/o de la Administración.



En todo caso, sin perjuicio de la consolidación de las decisiones adoptadas al respecto en el marco del planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan, la determinación de las previsiones de ejecución de los desarrollos planteados mediante uno u otro sistema de actuación (conlleve o no la equidistribución de beneficios y cargas) no es propia de este Plan General, sino de los correspondientes y posteriores programas que se contengan en el planeamiento pormenorizado o lo desarrollen.

En esas circunstancias, este Estudio Económico y sus previsiones se elaboran y determinan a partir de la hipótesis general de considerar la edificabilidad urbanística prevista en los terrenos afectados por los diversos desarrollos planteados y analizados como parámetro de valoración de éstos.

Un planteamiento como éste responde, exclusivamente, a razones de carácter económico que justifican la expresa evaluación del conjunto de los factores con trascendencia económica a lo largo del proceso urbanístico, incluida la derivada de la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de los indicados terrenos.

En modo alguno supone el cuestionamiento del régimen y del contenido del derecho de propiedad resultante de los criterios establecidos en la indicada Ley, y de la importancia que a ese respecto tiene la integración de los terrenos en alguna de las dos situaciones de suelo reguladas en la misma, en particular a los efectos de su valoración.

Considerado desde esa perspectiva, dicho planteamiento es equiparable a una hipótesis de trabajo que conlleva la integración de los terrenos afectados en la situación de suelo urbanizado, a esos exclusivos efectos. Y precisamente por ello, constituye un escenario económicamente más gravoso que el asociado a la integración en la situación de suelo rural de los terrenos que reúnen las condiciones para ello.

Debido a eso, en las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación urbanística ahora planteadas, en la medida en que vayan adoptándose las correspondientes decisiones, incluidas las relacionadas con el sistema de actuación mediante el que se deba intervenir en las distintas unidades de ejecución, deberá seguir profundizándose en dicha evaluación económica, con la consiguiente determinación del valor de los terrenos en atención a su situación (rural o urbanizada), sin perjuicio de la consideración de las afecciones derivadas de la sujeción de los desarrollos planteados al régimen de equidistribución.

Además, ha de tenerse en cuenta que una premisa de trabajo como esa (plantada a los solos efectos de acometer la valoración económica propia de este documento) no condiciona en modo alguno las decisiones que en el futuro deberán adoptarse en lo referente a la intervención en cada una de las unidades de ejecución afectadas mediante el sistema que en cada caso se estime adecuado.



#### **4.- La relevancia de la efectiva y eficaz gestión pública y privada.**

A lo expuesto hasta el momento cabe añadir que, más allá de la evaluación de su viabilidad económica, la ejecución de las propuestas urbanísticas del Plan General dependerá, además, de la capacidad y de la eficacia de la gestión pública y privada, liderada por el Ayuntamiento.

### **III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.**

#### **1.- Introducción.**

En el marco de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación, básicamente de carácter estructural, se determinan los coeficientes de ponderación que expresan la relación de los distintos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uso, tipología y régimen de protección ordenados.

Con su determinación se da respuesta al mandato establecido en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Y esto, sin perjuicio de su posible actualización en los instrumentos de equidistribución, conforme a lo indicado en esa misma Ley.

Dicha tarea se acomete a partir de los criterios y pautas que se exponen en el siguiente apartado.

#### **2.- Criterios generales y específicos de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación.**

##### **2.1.- El marco legislativo vigente y de aplicación.**

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia a los efectos de la valoración económica de las propuestas urbanísticas planteadas y de la determinación, en ese contexto, de los correspondientes coeficientes de ponderación, son las siguientes:

- \* Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- \* Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- \* Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, modificada con posterioridad mediante Ley de 28 de noviembre de 2008 en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- \* Normativa vigente en materia de viviendas protegidas:
  - Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
  - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de vivienda de protección pública, y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.



- Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- 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.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en los ámbitos urbanísticos del municipio responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- \* Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:  $VRS: (Vv : K) - Vc$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).

En ese contexto, y en el caso que ahora nos ocupa, ese coeficiente K se fija en los términos que se exponen más adelante.



- \* Por otro, el valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y a sus anejos no puede ser superior al máximo posible en cada caso conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

Así, de conformidad con lo establecido en el art. 27 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, *el precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo 21 de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto del suelo como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.*

A su vez, las previsiones concretas vigentes a ese respecto son las contenidas en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (art. 7), en el que se establece:

1.- *El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:*

- a) 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.*
- b) 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.*
- c) 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.*

## 2.2.- Algunas cuestiones específicas. Precios de venta y de construcción. Valor de repercusión del suelo.

Los costes de construcción se determinan, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, en las cuantías expuestas en el siguiente cuadro, a partir de la consideración de los siguientes factores:

- \* El coste de ejecución material (CEM), resultante de las normas del COAVN, de la información obtenida del área de vivienda del Gobierno Vasco, etc., teniendo en cuenta, eso sí, el incremento del que están siendo objeto en este último período.





- \* El Beneficio Industrial y Gastos Generales (BI y GG) del contratista (19%) y otros gastos (honorarios de proyecto y dirección de obra, control de calidad, seguridad y salud, tributos municipales, etc.), fijando el conjunto en un 30 %.

Resulta así el siguiente cuadro:

**COSTES MEDIOS DE CONSTRUCCIÓN**

TIPOLOGÍA EDIFICIO – USO	CEM	BI-GG + OTROS GASTOS (1,34 / 1,30)	TOTAL
Vivienda promoción libre (a1, a2 y a3)	900	306	1.206
Vivienda promoción libre (a.4)	1.000	340	1.340
Vivienda protección social (VPPS)	750	225	975
Vivienda tasada (VPPT)	800	240	1.040
Terciario (comercial...) en planta baja	350	119	469
Edificio Terciario (exento)	550	187	737
Industrial	450	153	603
Equipamiento privado	550	187	737
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...) vinculado a vivienda de protección social (VPPS).	330	99	429
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...), vinculado a vivienda protegida tasada (VPPT)	330	99	429
Anejo bajo rasante (aparcamiento, trastero...), vinculado a vivienda de promoción libre, uso terciario...	330	112,20	442,20

Nota: El importe de los costes vinculados al beneficio industrial, los gastos generales, los tributos, tasas, honorarios de proyectos y dirección de obras, etc. se determinan en un 34% y un 30% del coste de ejecución material de la edificabilidad destinada a usos de promoción libre y protegidos, respectivamente.

De acuerdo con los precios de aplicación para las viviendas de protección pública, con la situación del mercado de la vivienda en Erreteria y con los objetivos del Plan General se establecen los siguientes valores de repercusión del suelo urbanizado. A tal efecto se ha considerado un tamaño medio de vivienda como referencia de 80 m<sup>2</sup>(t) (60 m<sup>2</sup> útiles).

A.- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad de uso residencial de protección pública social (VPPS en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial –VPO- de régimen general), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

- \* Precio base de venta (2022): 1.808,53 €/m<sup>2</sup>(útil).
- \* Precio base de venta actualizado (2024):
  - Actualización general (3,40%) 61,49 €/m<sup>2</sup>(útil).
  - Actualización correspondiente a disposición de balcones (1,50%) 28,05 €/m<sup>2</sup>(útil).
  - Precio base resultante: 1.898,07 €/m<sup>2</sup>(útil).



* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	80 m <sup>2</sup> (t)/viv.
- Superficie útil (Índice de conversión aprox.: 1,33):	60 m <sup>2</sup> (útil)/viv.
* Valor máximo de venta: (1.898,07 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14))	134.952 €.
* Valor medio en venta:	1.687 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	<b>337,40 €/m<sup>2</sup>(t).</b>

B.- Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado en la edificabilidad asociada a la vivienda tasada (VPPT), de régimen autonómico en venta, determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

* Precio base de venta:	2.634,03 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta actualizado (2024):	
- Actualización general (3,40%)	89,56 €/m <sup>2</sup> (útil).
- Actualización correspondiente a disposición de balcones (1,00%)	27,24 €/m <sup>2</sup> (útil).
- Precio base resultante:	2.750,82 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:	
- Superficie total:	80 m <sup>2</sup> (t)/viv.
- Superficie útil (Índice de conversión aprox.: 1,33):	60 m <sup>2</sup> (útil)/viv.
* Valor máximo de venta:	165.049 €.
* Valor medio de venta:	2.063 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del valor medio de venta previsto en este Plan):	<b>515 €/m<sup>2</sup>(t).</b>

C.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a la vivienda de protección social (VPPS) en venta (en la modalidad equiparable a la antigua vivienda de protección oficial – VPO- de régimen general), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

* Precio base de venta:	723,41 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta actualizado (2024):	
- Actualización general (3,40%)	24,60 €/m <sup>2</sup> (útil).
- Precio base resultante:	748,01 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta (Índice de conversión: 1,20):	623,34 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (20% del precio de venta):	124,67 €/m <sup>2</sup> (t).



D.- El valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) vinculados a las viviendas tasadas de régimen autonómico en venta (VPPT), determinado de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ese tipo de vivienda (Orden de 2022), incluidas las relacionadas con su actualización conforme a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones, es el siguiente:

* Precio base de venta:	737,53 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta actualizado (2024):	
- Actualización general (3,40%)	25,08 €/m <sup>2</sup> (útil).
- Precio base resultante:	762,61 €/m <sup>2</sup> (útil).
* Precio base de venta (índice de conversión: 1,20):	635,51 €/m <sup>2</sup> (t).
* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización (25% del precio de venta):	158,87 €/m <sup>2</sup> (t).

E.- Los valores de repercusión expuestos en los apartados anteriores, comparados con los resultantes de los criterios mencionados en el apartado "2.1", justifican, entre otros, los comentarios / aclaraciones siguientes:

- \* Referentes a la vivienda de protección pública social (VPPS):
  - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,28 es el siguiente:  
$$VRS = [1.687 \text{ €/m}^2(t) / 1,28] - 975 \text{ € m}^2(t) = 343 \text{ €/m}^2(t\text{-VPPS}).$$
  - Ese valor de repercusión es superior en tan sólo 5,57 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado A.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 337,40 €/m<sup>2</sup>(t-VPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- \* Referentes a la vivienda protegida tasada (autonómica) (VPPT):
  - El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "B", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,32 es el siguiente:  
$$VRS = [2.063 \text{ € m}^2(t) / 1,32] - 1.040 \text{ € m}^2(t) = 522,88 \text{ €/m}^2(t).$$
  - Ese valor de repercusión supera en 7,88 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado B.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 515 €/m<sup>2</sup>(t) en atención a que es equivalente al valor de repercusión máximo del suelo urbanizado resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de la vivienda protegida, sin que se justifique la consideración de valores de repercusión superiores.



- \* Referentes a los anexos (aparcamiento y trasteros) de la vivienda de protección social (VPPS):
- El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,28 es el siguiente:  
$$\text{VRS} = [623,34 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,28] - 429 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{57,98 \text{ €/m}^2(\text{t}) \text{ VPPS}}.$$
  - Ese valor de repercusión es inferior en 66,69 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado C.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 57,98 €/m<sup>2</sup>(t-AnexoVPPS) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- \* Referentes a los anexos (aparcamiento y trasteros) de la vivienda tasada (VPPT):
- El valor de repercusión resultante de los precios de venta del apartado "A", de los costes de construcción referidos y de un coeficiente K de 1,32 es el siguiente:  
$$\text{VRS} = [635,51 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,32] - 429 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{67,49 \text{ €/m}^2(\text{t}) \text{ VPPS}}.$$
  - Ese valor de repercusión es inferior en 91,38 €/m<sup>2</sup>(t) al mencionado en el apartado C.
  - En ese contexto y a los efectos de este Plan se toma como referencia el citado valor de 67,49 €/m<sup>2</sup>(t-AnexoVT) en atención a que es acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes reguladoras tanto de la valoración del suelo (RD 1492/2011) como de las viviendas protegidas.
- F.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre de tipologías a.1, a.2 y a.3 estimado a partir del análisis de la situación del mercado local atendiendo a la consideración de los precios venta observados y de los objetivos del Plan General:
- \* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
- Superficie total: 80 m<sup>2</sup>(t)/viv.
  - Superficie útil (índice de conversión aprox.: 1,33): 60 m<sup>2</sup>(útil)/viv.
- \* Precio total de venta medio considerado en el municipio: 212.000 €/viv.
- \* Valor medio en venta: 2.650 €/m<sup>2</sup>(t).
- \* Coste de construcción: 1.206 €/m<sup>2</sup>(t).
- \* Repercusión del suelo y de la urbanización:  
[(2.650 / 1,40) - 1.206]: **686,85 €/m<sup>2</sup>(t).**
- G.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a vivienda de promoción libre de tipología a.4 estimado a partir del análisis de la situación del mercado local atendiendo a la consideración de los precios venta observados:
- \* Tamaño medio de las viviendas proyectadas:
- Superficie total: 110 m<sup>2</sup>(t)/viv.
  - Superficie útil (índice de conversión aprox.: 1,3): 85 m<sup>2</sup>(útil)/viv.
- \* Precio total de venta medio considerado en el municipio: 313.500 €/viv.
- \* Valor medio en venta: 2.850 €/m<sup>2</sup>(t).



- \* Coste de construcción: 1.340 €/m<sup>2</sup>(t).
  - \* Repercusión del suelo y de la urbanización:  
[(2.850 / 1,40) - 1.340]: **695,71 €/m<sup>2</sup>(t).**
  
  - H.- Valor de repercusión del suelo urbanizado de la edificabilidad destinada a uso terciario considerado a partir de la situación del mercado local y de los objetivos del Plan General:
    - \* Precio de venta: 1.000 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Coste de construcción (Cc): 469 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:  
[(1.000 / 1,40) - 469]: **245,28 €/m<sup>2</sup>(t).**
  
  - I.- Valor de repercusión del suelo urbanizado de la edificabilidad de uso terciario en edificio exento, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:
    - \* El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.500 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Coeficiente de ponderación de gastos generales (k): 1,40.
    - \* Costes de construcción: 737 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Valor de repercusión resultante:  
[(1.500 / 1,40) - 737]: **334,43 €/m<sup>2</sup>(t).**
  
  - J.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso industrial, resultante de las premisas que se exponen a continuación, es el siguiente:
    - \* El análisis de mercado realizado justifica la determinación de un valor de venta medio de 1.200 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Coeficiente de ponderación de gastos generales (k); 1,40.
    - \* Costes de construcción: 603 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Valor de repercusión resultante:  
[(1.250 / 1,40) - 603]: **289,85 €/m<sup>2</sup>(t).**
  
  - K.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a uso de equipamiento privado (en cualquier modalidad). Si bien el uso de equipamiento privado no existe, en realidad, en el mercado inmobiliario privado, cuando menos con la frecuencia o habitualidad que permite asignarle o conocer su valor en venta, en ese contexto y a partir de los limitados testigos localizados, se plantea su consideración en este Plan como equivalente al comercial situado en plantas bajas:
    - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:  
[(1.000 / 1,40) - 469]: **245,28 €/m<sup>2</sup>(t).**
  
  - L.- Valor de repercusión del suelo urbanizado en la edificabilidad destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...) de otros usos principales (residencial, industrial, terciario, equipamiento...) de carácter lucrativo y promoción libre:
    - \* Valor medio en venta: 760 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Coste de construcción: 442,2 €/m<sup>2</sup>(t).
    - \* Valor de repercusión del suelo y de la urbanización:  
[(760 / 1,40) - 442,2]: **100,66 €/m<sup>2</sup>(t).**
- 



2.3.- El uso característico a los efectos de establecer los coeficientes de ponderación u homogeneización.

Los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado resultante para cada uso o grupo de usos respecto del valor de repercusión correspondiente al que se defina como característico y/o referente del coeficiente 1.

Con ese fin, se ha considerado conveniente considerar como característico o referencial el uso asociado a la vivienda de protección pública social (asimilable a la modalidad de la vivienda de protección oficial de régimen general), en atención a las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de un uso cuyo valor de repercusión del suelo urbanizado responde a un patrón que resulta y resultará válido tanto para este Plan General, como para los proyectos que se promuevan en su desarrollo, incluidos los proyectos de equidistribución que, en su caso, planteen la adecuación de los coeficientes de ponderación a la realidad urbanístico-económica específica del ámbito afectado por los mismos.

En esas circunstancias, el hecho de que tanto este Plan General como esos otros proyectos utilicen a esos efectos un mismo uso referencial facilita el tratamiento global y coordinado de ese tipo de ese tipo de previsiones, así como la evaluación de las afecciones derivadas de su aplicación.

En segundo lugar, el precio de venta de esa tipología de vivienda, y, como consecuencia de ello, también del valor de repercusión del suelo urbanizado sobre ella, es objeto de la correspondiente actualización periódica.

De esa manera, la periódica actualización del valor de repercusión asociado al coeficiente 1,00 conlleva también la actualización del valor de repercusión referente a los restantes usos ponderados, sin perjuicio de que aún pueda ser insuficiente.

**3.- Propuesta de coeficientes de ponderación de usos.**

Se exponen a continuación los coeficientes de ponderación de usos propuestos para el conjunto del medio urbano de Erreterria resultantes de la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado 2 ajustados a partir de cuanto resulta de las estimaciones realizadas:



#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO APROX. -€/m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN PROPUESTO
<b>Vivienda</b>		
Viv. protección pública social	337,40	1,00
Viv. protección pública tasada	515,00	1,52
Viv. promoción libre (a.1, a.2, y a.3)	686,85	2,03
Viv. promoción libre (a.4)	695,71	2,06
<b>Terciario / Comercial</b>	245,28	0,72
<b>Terciario en edificio exento</b>	334,43	1,00
<b>Industrial / Productivo</b>	289,85	0,82
<b>Equipamiento privado</b>	245,28	0,86
<b>Aparcamiento – Anejos</b>		
De viviendas protección pública social	57,98	0,17
De viviendas protección pública tasada	67,49	0,20
De promoción libre (a.1, a.2, a.3 y a.4)	100,66	0,30

#### 4.- Criterios generales de aplicación de los coeficientes de ponderación determinados en este Plan General.

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se han de complementar con la consiguiente definición de los criterios de aplicación de los citados coeficientes en el marco del desarrollo y de la ejecución de las previsiones de este Plan General, y, en concreto, de los sucesivos expedientes urbanísticos, tanto de ordenación como de ejecución (incluidas las preceptivas licencias de edificación).

Algunos de esos criterios son concretamente los siguientes:

- \* Los coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General han de ser considerados como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico medio y/o unitario del valor de repercusión del suelo urbanizado en los correspondientes usos ordenados en el medio urbano del municipio.

Precisamente por eso, siempre que se considere y justifique que esos coeficientes no responden a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del citado medio urbano se ha de proceder a su adecuación a dicha realidad, con la consiguiente sustitución de esos coeficientes generales por otros específicos adaptados a esa realidad.

- \* Los coeficientes de ponderación determinados en este documento son o pueden ser de aplicación en los ámbitos para los que este Plan General establece su ordenación pormenorizada.



Y eso, sin perjuicio de la posibilidad de su actualización o adaptación a las características y condicionantes concretos de los ámbitos afectados en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, en su caso, necesarios,

- \* Asimismo, para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada (planes especiales o parciales), los coeficientes de ponderación ahora establecidos son un marco general de referencia a ese respecto. En todo caso, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, de forma debidamente razonada. Asimismo, también en esos supuestos dichos coeficientes podrán ser reajustados o actualizados en el contexto de los proyectos de equidistribución que, en su caso, deban promoverse.
- \* En lo referente a los desarrollos residenciales:
  - Asociados a viviendas protegidas (viviendas de protección pública social, tasadas, etc.), los coeficientes ahora planteados deberán ser adaptados, en cada caso, a los condicionantes propios de su tamaño.
  - De promoción libre, los coeficientes ahora planteados podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de las viviendas en atención a su tamaño. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado de la misma, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.
- \* En lo referente a los desarrollos industriales, los citados coeficientes podrán ser reajustados y/o adaptados a las realidades económicas propias de, entre otros extremos, el tamaño de los correspondientes locales o pabellones. No en vano, el hecho de que ese tamaño sea mayor o menor tiene una incidencia directa en el valor medio del metro cuadrado del local o pabellón, y, por lo tanto, también en el correspondiente valor de repercusión del suelo urbanizado.
- \* De igual manera, en el caso de que no sea requerible la elaboración y tramitación de los referidos instrumentos de equidistribución, y exista la obligación legal de cesión gratuita al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad legalmente establecida en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, a los efectos de la cuantificación de dicha cesión y de, en su caso, su valoración económica, se tomarán como referencia los indicados coeficientes de ponderación de usos definidos en este Plan General, así como los valores de repercusión de suelo asociados a los mismos.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior y siempre que se justifique su conveniencia, complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal y/o en el contexto de la tramitación, en su caso, de un expediente específico, se podrá proceder a la determinación de los coeficientes de ponderación de usos específicos que, debidamente razonados, resulten de la consideración de las particulares circunstancias detectadas en esos supuestos.





- \* De forma complementaria a la actualización y adaptación a las circunstancias concretas de cada ámbito mencionadas en los apartados anteriores, se estima necesaria la revisión y actualización general de los coeficientes de ponderación ahora establecidos, en atención a la evolución futura de los mercados inmobiliarios y de la construcción.

En concreto, se procederá a la revisión y/o actualización de los coeficientes generales establecidos en este Plan cuando el Ayuntamiento lo decida y, en particular, siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-inmobiliaria-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

Además, en atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano de la ciudad, o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

En todos aquellos supuestos, incluidos los expresamente comentados, en los que se proceda a la actualización y/o adaptación de los coeficientes de ponderación, se ha de actuar de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En consonancia con ellos, dichas actualización y/o adaptación ha de ser planteada en el contexto bien de la determinación y/o reajuste de la ordenación pormenorizada, bien de proyectos de equidistribución, e incluso, en la medida en que se estime adecuado, en el de la tramitación de proyectos de edificación y de concesión de las correspondientes licencias municipales.

#### **IV.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS PROPUESTAS DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE PLANTEADAS EN EL PLAN GENERAL.**

Este Plan General determina, entre otros extremos, la ordenación estructural del término municipal de Errenteria, conformada, entre otras, por la red de sistemas generales del municipio.

Dichas estructura y red están, en gran medida, ejecutadas, y este Plan recoge su existencia y contempla su consolidación, sin que, precisamente por eso, resulte necesaria su evaluación económica.

Por su parte, las limitadas actuaciones pendientes de ejecución para colmar dicha red son las mencionadas en los siguientes apartados, en los que se exponen asimismo las pautas de valoración y financiación de su ejecución.

##### **1.- Sistema general de espacios libres.**

La red de espacios libres generales ordenada por este Plan está conformada por terrenos que, en la actualidad, son de titularidad pública y privada.



Este Plan prevé la obtención por el Ayuntamiento de la totalidad de esos terrenos que, siendo actualmente de propiedad privada, son objeto de ese destino urbanístico mediante su inclusión en actuaciones integradas, su compra o su expropiación.

Se corresponden, por un lado, con aquellos suelos incluidos en los ámbitos de Gamongoa y Perutxene-Sagasti que se habrán de incluir en las correspondientes actuaciones integradas y habrán de cederse al Ayuntamiento.

En consecuencia, la obtención de dichos suelos no representa coste alguno para el Ayuntamiento.

El PGOU prevé que la habilitación de la urbanización básica de dichos parques corresponderá asimismo a la iniciativa privada.

## **2.- Áreas recreativas en suelo no urbanizable.**

La mayor parte de los suelos que se destinan por el Plan General a áreas recreativas localizadas en el medio rural son en la actualidad de propiedad pública.

No obstante, determinadas superficies son de titularidad privada, de forma que el Plan General prevé su obtención mediante su compra o expropiación.

Es por ello por lo que se producirá en el horizonte temporal de ejecución del Plan un coste económico para poder alcanzar dicho objetivo. Sin perjuicio de las correspondientes precisas valoraciones a realizar cuando proceda, se estima a estos efectos y en estos momentos la necesidad de obtener alrededor de 35.000 m<sup>2</sup> de suelo, al haber que aquellos suelos ocupados por alguna explotación primaria local reconocida puedan quedar incluidos en dichas áreas sin que se proceda a su obtención para el patrimonio municipal mientras se mantenga la explotación correspondiente, planteándose prever al efecto una cantidad aproximada de alrededor de 140.000 euros. Se ha tenido en cuenta al efecto que los terrenos se encuentran a efectos de su valoración en situación rural.

Corresponderá al Ayuntamiento el abono y la ejecución de la intervención en dichas áreas recreativas a realizar con el alcance que se considere oportuno a lo largo del horizonte de ejecución del Plan, por fases, habilitando al efecto las correspondientes partidas de los presupuestos municipales anuales, contando con las aportaciones que puedan obtenerse de otras administraciones por su competencia en la materia. El coste de ejecución mínimo a considerar al efecto podría rondar los 1,75 millones de euros.

## **3.- Red viaria y de comunicaciones.**

La red viaria rodada básica identificada en este Plan General está ya ejecutada en su totalidad.



No obstante, se propone en el Plan General su mejora y, en particular, la ordenación y la ejecución de una glorieta en la intersección de dos carreteras forales, la GI-3671 y la GI-3672, mediante la ejecución de una glorieta cuyo suelo pasará a titularidad pública en ejecución del PGOU, mientras que se prevé que su ejecución se aborde por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previéndose a priori un presupuesto de 400.000 euros para ello.

Por otra parte, la red ciclista general está pendiente de la ejecución del itinerario proyectado en el frente litoral de la bahía de Pasaia, extendiéndose a Pasaia y a Lezo. Dicha propuesta es objeto de un proyecto impulsado por la Diputación Foral de Gipuzkoa a quién correspondería su ejecución en desarrollo del referido proyecto. Complementariamente, dicha entidad culminará la ejecución, a su paso por el municipio, de la red prevista al efecto en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa vigente.

La inversión en la red local ciclista y peatonal corresponderá al Ayuntamiento y se precisará en el PMUS, sin perjuicio de las actuaciones que corresponden a los nuevos desarrollos que se asignan a la iniciativa privada y se evalúan en cada caso.

Corresponderán asimismo a la iniciativa privada promotora de la ordenación del ámbito de Tolare-Intzinarte las obras de ejecución de la acera de conexión entre Tolare y Zamalbide.

#### **4.- Red ferroviaria.**

El Plan General consolida las dos líneas ferroviarias que cruzan el municipio en la actualidad (Adif y ETS), a la vez que incorpora la traza prevista para la Nueva Red Ferroviaria Vasca (variante sur entre Astigarraga y Oiartzun).

En la red de Adif se ha realizado recientemente la renovación de la estación y la implantación a su paso por Erretería del "tercer hilo". La inversión corresponde, en atención a su competencia en la materia, al Gobierno Central.

En la red de ETS se procede a la ejecución del desdoblamiento ferroviario entre Altza y Galtzaraborda, a la vez que el Plan General plantea la eliminación del paso a nivel de la estación central del municipio. La inversión en ambas actuaciones, en atención a su competencia en la materia, corresponde al Gobierno Vasco. Se plantea asimismo por parte de ETS la ejecución de un centro de transformación en Agustinas, frente a la estación de Fandería.

La variante sur prevista para la Nueva Red Ferroviaria Vasca entre Astigarraga y Oiartzun se encuentra en fase de estudio informativo y tanto su concreción como la inversión se remiten a las decisiones oportunas en la materia de las que resultarán los costos y los compromisos de inversión correspondientes.



## **5.- Puerto.**

Las actuaciones y los compromisos de inversión se concretan en el Plan especial del Puerto de aplicación, al que no remitimos a los efectos que aquí nos ocupan.

## **6.- Equipamientos**

No se ordena ningún nuevo equipamiento de carácter estructural o general (sistema general).

Por otra parte, se plantea la posibilidad de completar la red de equipamientos locales. Por un lado, se plantean obras tales como la ampliación de las piscinas municipales y, por otro, se consideran aquí aquellos equipamientos a ejecutar en Gamongoa, Markola goia, Larretxipi, Perutxene-Sagasti y Tolare-Intzinarte, sin perjuicio de la ejecución de otros. Si bien habrá de atenderse a cuanto resulte de la oportuna concreción de las decisiones que procedan, se estima a estos solos efectos un presupuesto global de 18 millones de euros.

En particular, se plantea la ejecución de alojamientos dotacionales en dos fases, abordando la ejecución en cada una de ellas de 134 unidades. Ello supone un presupuesto que se estima aproximativamente en 16 millones de euros.

## **7.- Infraestructuras de servicios urbanos**

Se consolidan las infraestructuras preexistentes. Se propone en todo caso su mantenimiento, mejora y optimización, en particular en lo referente a la eficiencia del alumbrado público, dando continuidad a las acciones que ya promueve al respecto el Ayuntamiento.

La obra de mejora del drenaje del barrio de Agustinas hacia el Oiartzun se resuelve en el subámbito de Tomás López, marco de referencia en el que se realiza la correspondiente estimación presupuestaria.

## **8.- Obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales**

Se plantea la ordenación a cielo abierto de un cauce en el parque de Jose Miguel Barandiarán, actuación en curso que se aborda por parte del Ayuntamiento y a cuyo presupuesto nos remitimos.

La propuesta anterior se complementará con otras de mejora ambiental en las márgenes del río Oiartzun, así como de protección ante el riesgo de inundación, tanto en el medio urbano como en el rural, que se abordarán por la Administración en función de sus competencias de acuerdo con sus presupuestos anuales.



## **9.- Ordenaciones en el medio rural**

Se plantea la ordenación de una agroaldea en el municipio y se prevé al efecto estimativamente una inversión de alrededor de 1 millón de euros.

Se plantea asimismo la ejecución de acciones en materia de protección del medio y mejora ambiental, así como la creación de un corredor ecológico; se prevé al efecto estimativamente una inversión de alrededor de 2 millones de euros.

## **V.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.**

### **1.- Introducción.**

La ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan requiere de inversiones, tanto públicas como privadas, que posibiliten su efectiva materialización.

Para ello, resulta necesario que el conjunto de esos desarrollos (considerados desde distintas perspectivas: técnicas, económicas...) resulten realizables, y cuenten con la financiación precisa que garantice la indicada materialización.

Las propuestas de ordenación contenidas en este Plan conllevan la ejecución de una serie de obras de urbanización y edificación, estrechamente relacionadas entre sí. En consecuencia, el análisis de la viabilidad económica de los indicados desarrollos requiere la evaluación económica de las edificabilidades urbanísticas previstas en ellos, así como la identificación de los costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones que requiere su ejecución.

En todo caso, se ha de recordar que el análisis de dicha viabilidad se acomete en el contexto de las premisas generales expuestas en el anterior epígrafe II de este mismo documento y que, de conformidad con ellas, su propia realización ha de ser considerada como un proceso continuado, objeto de una progresiva precisión a través de los sucesivos proyectos urbanísticos (planeamiento pormenorizado, programación, proyectos de urbanización y reparcelación,...) a promover en desarrollo de este Plan, a los efectos de la correcta materialización de sus propuestas.

Complementariamente, la realización de dicho análisis responde, además de a esas premisas generales, a los criterios también generales expuestos en el siguiente apartado de este mismo epígrafe.



## **2.- Criterios generales de realización del análisis de viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados.**

### **2.1.- Las situaciones de suelo rural y urbanizado y su incidencia.**

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del anterior epígrafe II de este documento, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (y el Reglamento de valoraciones de octubre de 2011) y sus propuestas han conllevado un importante reajuste en la determinación tanto del derecho de propiedad como de los criterios de valoración de los terrenos.

A ese respecto, sin perjuicio de las correspondientes salvedades (como las asociadas a la consideración de la edificabilidad urbanística propuesta como referente de valoración, entendiendo que van a ejecutarse en régimen de equidistribución), la integración de los terrenos bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado reguladas en dicha Ley tiene un particular protagonismo, asociado, entre otros extremos, a la consideración de la edificabilidad urbanística como referente de valoración de, únicamente, los terrenos integrados en la segunda de esas situaciones, pero no así en la primera.

En todo caso, en el caso que ahora nos ocupa, en atención a la consideración de su situación de hecho y de sus condicionantes materiales, cabe considerar que los ámbitos y subámbitos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados están en situación de suelo urbanizado, al cumplir con los requisitos establecidos para ello.

Las únicas salvedades son las referentes a los sectores identificados de Gamongoa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbide berri y Tolare-Intzinarte que, en atención a su situación actual y a sus condicionantes materiales, están en situación de suelo rural.

### **2.2.- Los desarrollos urbanísticos consolidados.**

Se ha de tener en cuenta, con carácter general, que la consolidación de los desarrollos urbanísticos planteados en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan conlleva la convalidación de, entre otros extremos y en lo que ahora interesa, los estudios y evaluaciones económicos contenidos en ellos.

Esa consolidación afecta, entre otros, al conjunto de los desarrollos urbanísticos que en el citado marco han sido objeto de los documentos urbanísticos (modificaciones de PGOU, planes especiales y parciales; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución; etc.), que se convalidan, incluidas sus previsiones de valoración económica y de evaluación de la viabilidad de los citados desarrollos, sin que resulte necesaria la inclusión de esas previsiones en este Plan. Nos referimos, entre otros, a los ámbitos o subámbitos de Altzate, Esnabide y Gamongoa, sin perjuicio de los reajustes que se introducen en este Plan General.



### 2.3.- Los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de análisis.

El análisis económico que ahora se realiza incide, en concreto, en los desarrollos urbanísticos que se mencionan a continuación:

\* Sujetos a actuaciones integradas ya identificadas o a identificar:

- Desarrollo residencial previsto en Esnabide 2 (subámbito 2.1).
- Desarrollo residencial previsto en Tomás López (subámbito 9.3).
- Desarrollo residencial previsto en Hego Arramendi (subámbito 21.2).
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Hego Egiburu (subámbito 27.1).
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Ipar Egiburu (subámbito 27.2).
- Desarrollo residencial previsto en Altxate (ámbito 12).  
En este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.
- Desarrollo residencial previsto en Gamongoa (ámbito 19).  
En este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.
- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Larretxipi (ámbito 22).  
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.
- Desarrollo residencial previsto en Perutxene-Sagasti (ámbito 24).  
En realidad, el Plan Parcial a promover en el ámbito es, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.



- Desarrollo de suelos de actividades económicas previsto en Egiluze (ámbito 29).  
En realidad, es el Plan Especial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.
  
  - Desarrollo residencial previsto en Zamalbide berri (ámbito 32).  
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.
  
  - Desarrollo residencial previsto en Tolare-Intzinarte (ámbito 33).  
En realidad, es el Plan Parcial a promover en el ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, quién ha de establecer si el desarrollo del mismo responde o no a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. En este momento, se estima con carácter orientativo que sí responde a esos condicionantes. El análisis económico correspondiente se formulará asimismo en dicho Plan Parcial, sin perjuicio de cuanto seguidamente se recoge.
- \* Sujetos a actuaciones de dotación:
- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga.
  - Desarrollo residencial correspondiente a los levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 4.1 de caserío Alaberga.
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13.
  - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri.
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14.
  - Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22.
  - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24.
  - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/15.1 de Evaristo Bozas.
  - Desarrollo residencial correspondiente a actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra.
- 





- Actuaciones en parcelas en las que se autoriza el aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo.
- Desarrollo de suelo de actividades económicas de parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi.
- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 21.1 de Loidialde.
- \* Sujetos a actuaciones aisladas:
  - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.1 de Esnabide.  
En este caso, es el Plan Parcial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
  - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.2 de Esnabide.  
En este caso, es el Plan Parcial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
  - Parcelas residenciales pendientes de licencia en Altzate.  
En este caso, es el Plan Especial promovido y aprobado definitivamente para el ámbito quién ha procedido a dicho análisis, al que nos remitimos aquí.
  - Desarrollo residencial previsto en la parcela a.4/20.1 de Txirrita-Maleo.  
En este caso, es el correspondiente Plan Parcial promovido y aprobado definitivamente quienes ha procedido a dichos análisis, , al que nos remitimos aquí.
- \* Sujetos a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
  - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/2.1 de Capuchinos, junto a Beraun.
  - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/2.2 de Capuchinos, junto a Don Bosco.
  - Ampliación de parcela de actuales piscinas en Capuchinos.
  - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/15.1 de Igantzi.
  - Desarrollo de parcela de equipamiento c.1/17.1 de Markola gain.

#### 2.4.- Otros criterios de valoración económica.

A lo expuesto en los apartados anteriores cabe añadir que, a los efectos de la realización del análisis de viabilidad económica objeto de este documento, y, más en concreto, de la determinación de las cargas de urbanización asociadas a los desarrollos urbanísticos previstos, ha sido objeto de expresa consideración tanto la información facilitada por los servicios técnicos municipales como la resultante de los proyectos de obras de urbanización, etc. promovidos en el municipio a lo largo de estos últimos años; ha sido y es, en su conjunto, una información de gran valor para la realización del citado trabajo.



### **3.- Análisis de la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos mencionados en el anterior apartado "2.3" de este epígrafe.**

Se realiza a continuación un análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos de mayor entidad previstos en este Plan.

En todo caso, conforme a lo indicado en este mismo documento, se trata de un análisis orientativo y/o de aproximación a dicha viabilidad, sin perjuicio de su posterior ratificación en las siguientes fases de ejecución de dichos desarrollos.

#### **3.1.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones integradas.**

##### **A.- *Desarrollo residencial previsto en el subámbito 2.1 Esnabide 2 de Capuchinos (AU 2).***

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial. Será en ese documento en el que identificarán las dotaciones públicas precisas y se justificará oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación.

Será también en ese documento donde se concretará la urbanización a ejecutar si bien en este Plan General se plantean como cargas de urbanización la ordenación de una glorieta y la ejecución de las aceras alrededor de la nueva edificación proyectada, así como la ejecución de dos nuevas plantas de aparcamiento público y una más al aire libre en cubierta sobre las dos plantas de aparcamiento preexistentes. Cabrá, complementariamente, suscribir para ello un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento.

En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 1,1 millones de euros, incluidos los derribos a acometer.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 4.975,60 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 4.229,26 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 260 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreterria y de su actual realidad económica.



**B.- *Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.3 Tomás López del Centro (AU 9).***

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial. Será en ese documento en el que identificarán las dotaciones públicas precisas y se justificará oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación.

Será también en ese documento donde se concretará la urbanización a ejecutar si bien en este Plan General se plantea la reordenación viaria, reduciendo la pendiente de la calle Tomás López con una nueva traza sobre el ferrocarril, liberando un espacio con destino a espacios libres y abordando las obras de mejora del drenaje procedente de Agustinas.

En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 2 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 10.848,80 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 9.221,48 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 217 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica, así como de la singularidad de la actuación propuesta.

**C.- *Desarrollo residencial previsto en subámbito 21.2 Hego Arramendi de Masti-Loidi (AU 21).***

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial. Será en ese documento en el que identificarán las dotaciones públicas precisas y se justificará oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación. Será también en ese documento donde se concretará la urbanización a ejecutar si bien en este Plan General se plantea la reurbanización del frente sur de la nueva parcela residencial y la ejecución de una plaza conectada con el parque de Arramendi. Requiere el derribo y realojo de los pabellones y las actividades preexistentes.

En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 1,4 millones de euros, incluidos los derribos y los realojos a acometer.



En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 9.772 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 8.306,20 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 169 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

*D.- Desarrollo industrial previsto en subámbito 27.1 Hego Egiburu de Egiburu (AU 27).*

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en el nuevo subámbito identificado.

Supone asimismo la reurbanización del vial incluido en el subámbito, dotándolo de las características que finalmente se concreten en el PMUS. Se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 0.7 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 4.229 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 3.595 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 195 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

No obstante, la situación que concurre exige considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 500 m<sup>2</sup> de espacios libres advertido, asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local mínimo de espacios libres calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 1.212.953 euros (3.595 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (10.907 m<sup>2</sup>), obteniéndose un valor medio de 111 €/m<sup>2</sup> que se aplica a los 500 m<sup>2</sup> de déficit. Resulta así un valor estimado de 55.500 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.



El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 15 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito. Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreteria y de su actual realidad económica.

*E.- Desarrollo industrial previsto en subámbito 27.2 Ipar Egiburu de Egiburu (AU 27).*

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en el nuevo subámbito identificado.

Supone asimismo la ejecución de un aparcamiento público al aire libre y su cesión al Ayuntamiento. Se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 1,1 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 6.678 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 5.676 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 194 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

No obstante, la situación que concurre exige considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 660 m<sup>2</sup> de espacios libres advertido, asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local mínimo de espacios libres calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 1.915.082 euros (5.676 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (11.571 m<sup>2</sup>), obteniéndose un valor medio de 165 €/m<sup>2</sup> que se aplica a los 660 m<sup>2</sup> de déficit. Resulta así un valor estimado de 108.900 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 19 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito. Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreteria y de su actual realidad económica.

*F.- Desarrollo residencial previsto en Alzate (AU 12).*

Como ya se ha señalado, en este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.



G.- *Desarrollo residencial previsto en Gamongoa (AU 19).*

Como ya se ha señalado, en este caso, el Plan Parcial y sus modificaciones promovidos y aprobados definitivamente han procedido a dichos análisis, a los que nos remitimos aquí.

H.- *Desarrollo industrial previsto en Larretxipi (AU 22).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 9 millones de euros. Resulta de la consideración de los movimientos de tierras a realizar y de la nueva vialidad y espacios libres a ejecutar, así como de los derribos y los realojos (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa, que totalizan alrededor de 800 m<sup>2</sup>(t)) a acometer.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 47.088,70 m<sup>2</sup>(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 40.025,40 m<sup>2</sup>(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 225 €/m<sup>2</sup>(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erretería y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo industrial en el municipio en el que se plantea su desarrollo desde la iniciativa pública.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

I.- *Desarrollo residencial previsto en Perutxene-Sagasti (AU 24).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 9,5 millones de euros. Resulta de la consideración de los movimientos de tierras a realizar y de la nueva vialidad y espacios libres a ejecutar, así como de la urbanización de la zona calificada como sistema general de espacios libres en la que se ejecutará la su red de caminos.



Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 99.249,41 m<sup>2</sup>(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 84.362 m<sup>2</sup>(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 112 €/m<sup>2</sup>(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

*J.- Desarrollo industrial previsto en Egiluze (AU 29).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 3 millones de euros. Resulta de la consideración de los movimientos de tierras a realizar y de la nueva vialidad y espacios libres a ejecutar, así como de los derribos precisos.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 16.400 m<sup>2</sup>(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 13.940 m<sup>2</sup>(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 215 €/m<sup>2</sup>(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo industrial en el municipio en el que se plantea su desarrollo desde la iniciativa pública.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.



*J.- Desarrollo residencial previsto en Zamalbide berri (AU 32).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 0,74 millones de euros. Resulta de la consideración de la nueva vialidad y de los espacios libres a ejecutar, así como de las obras de saneamiento a realizar a los efectos de conectar dicha red con el colector de Egiburuberri. Se excluye la ejecución de la glorieta, sin perjuicio de la cesión del suelo preciso para ello.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 3.553,10 m<sup>2</sup>(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 3.020,13 m<sup>2</sup>(tp).

Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 245 €/m<sup>2</sup>(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Errenteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

*K.- Desarrollo residencial previsto en Tolare-Intzinarte (AU 33).*

En este caso, el análisis económico preciso corresponderá al Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, si bien se formula seguidamente una valoración apriorística de la viabilidad de la actuación que se propone.

El coste total de las cargas de urbanización previstas en el ámbito se estima apriorísticamente en un total de 2,6 millones de euros. Resulta de la consideración de la nueva vialidad y de los espacios libres a ejecutar, así como de las obras de saneamiento a realizar a los efectos de conectar dicha red con Zamalbiderri, contexto en el que se ha de ejecutar asimismo una acera. Se han incluido también los costes correspondientes a derribos y realojos.

Por otra parte, en atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada resultante sobre rasante en este ámbito se estima en un total de 12.260 m<sup>2</sup>(tp), siendo el 85% de la misma equivalente a 10.421 m<sup>2</sup>(tp).





Aquel coste de las cargas de urbanización conlleva una repercusión aproximada de 250 €/m<sup>2</sup>(t) previsto en el ámbito.

Esa repercusión resulta adecuada en el contexto del mercado inmobiliario de Erreteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

En el documento de Plan Parcial a tramitar se justificará de forma más pormenorizada la viabilidad, sin perjuicio de cuanto se recoja en los sucesivos documentos a tramitar para el desarrollo y ejecución del ámbito: proyectos de urbanización y reparcelación.

*L.- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga (AU 2).*

Se trata de una iniciativa pública sobre suelo público que asume el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en su ejecución puedan colaborar otras administraciones.

Las cargas de urbanización asociadas se limitan a la ejecución de la acera perimetral del nuevo edificio proyectado.

*M.- Desarrollo residencial correspondiente a los levantes autorizadas en Alaberga (AU 4).*

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en determinadas parcelas mediante la ejecución de levantes.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable.

*N.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 4.1 de caserío Alaberga (AU 4).*

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente. Contempla asimismo la cesión y la urbanización de un nuevo espacio libre local.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera de 125.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, y a la urbanización de un jardín, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 175.000 euros.



En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 4.811 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 4.089 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 73 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Esa repercusión se considera razonable en el contexto del mercado inmobiliario de Errenteria y, más en concreto, de la promoción de un desarrollo residencial como éste.

Ñ.- *Desarrollo residencial previsto en el subámbito 5.1 de Galtzaraborda 11/13 (AU 5).*

El coste de las cargas de urbanización en el ámbito se corresponde con las obras complementarias de la edificación a desarrollar, consistentes en la reposición de las aceras perimetrales. Se estima en 60.000 €.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 220.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.425 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.211 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado (500.000 €.) conlleva una repercusión aproximada de 231 €/m<sup>2</sup>(tp) resultante para el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

O.- *Desarrollo residencial previsto en la parcela a.3/8.1 de Gaztaño berri (AU 8).*

Se trata de una iniciativa pública sobre suelo público que asume el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en su ejecución puedan colaborar otras administraciones.

Las cargas de urbanización asociadas se limitan a la ejecución de la acera perimetral del nuevo edificio proyectado.



*P.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.1 de Santa Clara 10-12-14 (AU 9).*

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente y en la adecuación de la nueva a las alineaciones definidas. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera de, tan sólo, 20.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, relojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 160.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 2.280 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.938 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 93 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

En este caso hay que considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 90 m<sup>2</sup> asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 653.881 euros (1.938 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (362 m<sup>2</sup>), obteniéndose un valor medio de 1.806 €/m<sup>2</sup> que se aplica a los 90 m<sup>2</sup> de déficit. Resulta así un valor estimado de 162.540 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 84 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, esto es, un total de 177 €/m<sup>2</sup>(tp). Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

*Q.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 9.2 de Santa Clara 20-22 (AU 9).*

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente y en la adecuación de la nueva a las alineaciones definidas. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se estima de, tan sólo, 20.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.



Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman en 75.000 euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.658 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.410 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 67 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

En este caso hay que considerar asimismo las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 30 m<sup>2</sup> (69 – 39) asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres y dotaciones públicas calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 475.734 euros (1.410 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (186 m<sup>2</sup>), obteniéndose un valor medio de 2.558 €/m<sup>2</sup> que se aplica a los 30 m<sup>2</sup> de déficit. Resulta así un valor estimado de 76.740 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión adicional aproximada de 54 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, esto es, un total de 121 €/m<sup>2</sup>(tp). Con todo ello, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Errenteria y de su actual realidad económica.

*R.- Desarrollo residencial previsto en la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24 (AU 9).*

La propuesta consiste en la sustitución de la edificación preexistente y en la adecuación de la nueva a las alineaciones definidas. En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera de tan sólo 10.000 €, correspondientes a acometidas y reposición de aceras, obras complementarias que se incluirán en las obras de edificación.

Independientemente, habrán de considerarse los costos de los derribos e indemnizaciones (valor de las edificaciones a derribar, realojos, traslados...) correspondientes. Estos se estiman a estos efectos en 100.000 euros.



En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada adicional resultante sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 1.330 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 1.130 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 97 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

En este caso no hay que considerar las cargas asociadas al cumplimiento económico del déficit de 53 m<sup>2</sup> resultante que se compensa con los 53 m<sup>2</sup> que se ceden al retranquear la fachada.

Así, la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erretería y de su actual realidad económica.

*S.- Desarrollo residencial previsto en la parcela .3/15.1 de Evaristo Bozas (AU 15).*

Se trata de una iniciativa pública sobre suelo público que asume el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en su ejecución puedan colaborar otras administraciones.

Las cargas de urbanización asociadas pueden considerarse nulas.

*T.- Desarrollo residencial correspondiente a actuaciones bajo cubierta autorizadas en el subámbito 18.1 de Lartzabal zaharra (AU 18).*

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en la parcela.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo.

Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable, sin perjuicio del abono que corresponderá realizar en los supuestos de producirse una demanda de mayores dotaciones públicas locales que deberá compensarse económicamente.

*U.- Desarrollo industrial correspondiente a actuaciones en parcelas en las que se autoriza el aumento de su edificabilidad en el ámbito 20 de Txirrita-Maleo (AU 20).*

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en determinadas parcelas que se proponen asimismo ampliar.



En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable, sin perjuicio del abono que corresponderá realizar en los supuestos de producirse una demanda de más espacios libres locales que deberá compensarse económicamente.

*V.- Desarrollo industrial de parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi (AU 21).*

La propuesta consiste en la posibilidad de aumentar la edificabilidad actual en la parcela.

En consecuencia, el coste de las cargas de urbanización previstas se considera nulo. Se limita a las de acometida de servicios y obras complementarias en su caso precisas que se incluirán en las obras de edificación, considerándose por lo tanto la actuación viable, sin perjuicio del abono que corresponderá realizar para compensar económicamente el déficit que resulta en materia de espacios libres.

El déficit identificado es de 40 m<sup>2</sup> asociados al cumplimiento del estándar urbanístico local de espacios libres calculado en la memoria. La inviabilidad de su ordenación hace que deba procederse a ese cumplimiento mediante el abono del valor económico de esa superficie.

Para estimar ese valor económico, se considera el correspondiente a los derechos urbanísticos patrimonializables por los propietarios del subámbito estimados: 656.580 euros (1.946 x 337,4) y se divide por la superficie de parcela privativa aportada (8.946 m<sup>2</sup>), obteniéndose un valor medio de 73 €/m<sup>2</sup> que se aplica a los 40 m<sup>2</sup> de déficit. Resulta así un valor estimado de 2.920 €, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de ese desarrollo urbanístico.

El coste así estimado conlleva una repercusión aproximada de 1,5 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, Con todo ello, la propuesta es asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreterria y de su actual realidad económica.

*W.- Desarrollo residencial previsto en el subámbito 21.1 de Loidialde (AU 21).*

La ordenación pormenorizada del ámbito se concreta en el Plan General de forma identifican las dotaciones públicas precisas y se ha justificado oportunamente el cumplimiento de los estándares de aplicación.

La urbanización a ejecutar supone exclusivamente la ejecución de las aceras alrededor de la nueva edificación proyectada, planteándose adicionalmente en el subámbito la entrega al Ayuntamiento de las viviendas de protección pública sociales y de la superficie de equipamiento público ordenadas ya ejecutadas. Se trata de 3.000 m<sup>2</sup>(t) y 720 m<sup>2</sup>(t) respectivamente.



En este contexto y sin perjuicio de la oportuna concreción, a los efectos que nos ocupan, se estiman consiguientemente unas cargas de urbanización para la transformación urbana del subámbito de alrededor de 250.000 euros, a los que añadir los derribos e indemnizaciones a abordar que se estiman a su vez en alrededor de 2,7 millones de euros.

En atención a las previsiones contenidas en este documento, incluidas las relacionadas con la determinación de los coeficientes de ponderación, la nueva edificabilidad ponderada ordenada sobre rasante en el subámbito se estima en un total de 25.608 m<sup>2</sup>(tp). El 85 % de éstos, estimados en 21.767 m<sup>2</sup>(tp), corresponde a los propietarios de esos terrenos.

El coste estimado conlleva una repercusión aproximada de 136 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, tomando como referencia a este respecto la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados (85%).

Por ello la propuesta es razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreterria y de su actual realidad económica.

Por otra parte, la propuesta de cesión ejecutada de las viviendas de protección pública sociales y de la superficie de equipamiento público ordenadas se plantea de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de aplicación y se justifica seguidamente.

De cuanto antecede resulta que el valor residual, sin incluir el valor de los garajes proyectados bajo rasante, es de 8.640.139 euros (25.608 x 337,4).

Corresponde al Ayuntamiento el 15% del mismo, esto es, un valor de 1.296.020 euros que equivale al suelo correspondiente a los 3.000 m<sup>2</sup>(t) de las VPPS (1.012.200) y a 283.800 euros adicionales.

La carga de urbanización adicional que consiguientemente resulta es de 2.641.200 (2.925.000<sup>2</sup> – 283.800) que, sumada a la anteriormente obtenida (2.950.000) supone 5.591.200 euros, esto es, una repercusión aproximada de 257 €/m<sup>2</sup>(tp) en el subámbito, razonable y asumible desde la perspectiva del mercado inmobiliario de Erreterria y de su actual realidad económica. Cabrá, complementariamente, suscribir para todo ello un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento.

#### *X.- Propuestas correspondientes a actuaciones aisladas.*

En estas situaciones son los planes de ordenación pormenorizada promovidos y aprobados definitivamente en cada caso quienes han procedido al correspondiente análisis. Es el caso de cuanto concurre en las parcelas a.3/2.1 y a.3/2.2 de Esnabide, en las parcelas residenciales pendientes de licencia de Alzate y en la parcela a.4/20.1 de Txirrita-Maleo, entre otras.

---

<sup>2</sup> Equivale a la construcción de los 3.000 m<sup>2</sup>(t) de VPPS (3.000 x 975).

---

*Y.- Propuestas correspondientes a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.*

En estas situaciones corresponderá al Ayuntamiento la ejecución de los equipamientos, incluidos los alojamientos dotacionales, que se consideren precisos a lo largo del horizonte temporal del Plan General.

Para ello contará con sus propios presupuestos, así como con las inversiones que correspondan a otras administraciones en atención a su competencia (equipamientos docentes, asistenciales, sanitarios, alojamientos dotacionales, etc.).

El Plan identifica en particular las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas referidas a las parcelas c.1/2.1 de Capuchinos (junto a Beraun), c.1/2.2 de Capuchinos (junto a Don Bosco), c.1/15.1 de Igantzi en Galtzaraborda y c.1/17.1 de Markola gain en Agustinas, así como la ampliación de la parcela de las actuales piscinas al aire libre de Capuchinos.

*Z.- Propuestas correspondientes a la construcción de vivienda de protección pública.*

Para ello el Ayuntamiento contará con sus propios presupuestos, y, en particular, con las inversiones que correspondan a otras administraciones en atención a su competencia en la materia en el contexto de la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, no en vano se trata del primer municipio vasco así declarado.

**3.3.- Desarrollos urbanísticos objeto de actuaciones aisladas.**

La viabilidad en estas situaciones ya está legitimada en el planeamiento vigente que se convalida.

## **VI.- LOS COSTES ECONÓMICOS ASOCIADOS A OTRAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS.**

### **1.- Introducción.**

Complementariamente a los desarrollos urbanísticos analizados en el anterior epígrafe V, este Plan propone el desarrollo y la ejecución de, entre otras, las siguientes propuestas de ejecución de obras públicas:

- \* Obras de urbanización pública relacionadas con la movilidad y la accesibilidad universal. Se trata de obras muy diversas que permitan adecuar la urbanización por un lado a la propuesta que se adopte en materia de movilidad y, por otro, a las decisiones que se tomen en relación con la ejecución del plan de accesibilidad municipal. Cabe citar como intervenciones singulares expresamente recogidas en el Plan General las que se propone acometer en materia de ordenación de los "auzo bihotzak", así como de los ejes que los unan, y de implantación de nuevos ascensores públicos y aparcamientos, entre otras.





- \* Obras de edificación públicas previstas para la ejecución de obras en las nuevas parcelas de equipamiento previstas, incluidos los alojamientos dotacionales, en Gamongoa, Capuchinos, Galtzaraborda, Markola goia, Larretxipi, Perutxene-Sagasti y Tolare-Intzinarte, así como en las preexistentes en las que se prevén ampliaciones o cambios de uso (piscinas municipales de Esnabide u otros).

## **2.- Valoración económica de las propuestas urbanísticas.**

No se requiere para dichas propuestas la obtención de nuevos suelos públicos por tratarse de suelos que ya lo son o que lo serán en ejecución del planeamiento.

En cuanto a los costes de urbanización estos se calcularán en su momento en función del alcance concreto de las iniciativas que paulatinamente se pongan en marcha y se atenderá desde los presupuestos municipales sin perjuicio de las subvenciones o colaboraciones con las que se pueda contar. Se estará asimismo a cuanto resulte del PMUS.

Ya se ha hecho referencia con anterioridad a los costes de edificación correspondientes a la ejecución de las obras precisas en las nuevas parcelas de equipamiento.

## **VII.- LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS LOCALES Y SU ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS.**

### **1.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbano no consolidado. El cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo.**

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo han de proceder a la ejecución de sus obligaciones en la materia de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- \* Los desarrollos urbanísticos sujetos a esa obligación son los previstos en suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; y por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada).
- \* De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo "6.3", del Decreto 123/2012, etc.), siempre que la edificabilidad constituye el referente de cálculo de los citados estándares urbanísticos, se ha de considerar como tal el incremento de edificabilidad urbanística resultante de la propuesta, respecto de la previamente materializada.



- \* Se ha de proceder al cumplimiento de las obligaciones dotacionales resultantes de la aplicación de esos estándares:
- Mediante la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso a los correspondientes ámbitos de dotación o de actuaciones integradas.
- En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, se ha de proceder al citado cumplimiento mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de esas dotaciones, determinado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

En este supuesto se ha de considerar que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 6.7 del Decreto 45/2025, de regulación de los estándares urbanísticos).

**2.- La ordenación y ejecución de los estándares urbanísticos locales asociados a los desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbanizable. El cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo.**

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase de suelo han de proceder a la ejecución de sus obligaciones en la materia de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- \* Los desarrollos urbanísticos sujetos a esa obligación son los previstos en suelo urbanizable.
- \* Se estará según lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 9, 10 y 11 del Decreto 45/2025, etc.) siendo la superficie del correspondiente sector y la edificabilidad urbanística resultante de la propuesta los referentes de cálculo de los citados estándares urbanísticos.
- \* Se ha de proceder al cumplimiento de las obligaciones dotacionales resultantes de la aplicación de esos estándares mediante la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos en el correspondiente ámbito de actuación integrada.



### **3.- Relación de los nuevos desarrollos urbanísticos sujetos al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.**

De conformidad con lo expuesto, esos desarrollos urbanísticos son los previstos en los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado en sus dos categorías (por incremento de edificabilidad ponderada; por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada) y en suelo urbanizable.

Son, en concreto, los previstos en:

- \* 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.
- \* 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.
- \* Desarrollo residencial previsto en el ámbito 19 Gamongoa.
- \* Desarrollo industrial previsto en el ámbito 22 Larretxipi.
- \* Desarrollo residencial previsto en el ámbito 24 Perutxene-Sagasti.
- \* Desarrollo residencial previsto en el ámbito 32 Zamalbide berri.
- \* Desarrollo residencial previsto en el ámbito 33 Tolare-Intzinarte

### **4.- Criterios de cumplimiento de los estándares urbanísticos locales asociados a los citados desarrollos urbanísticos.**

De conformidad con lo expuesto en el documento "1.1 Memoria" de este Plan (epígrafe II.11.5), esos estándares se cumplen, materialmente, en los ámbitos, subámbitos y parcelas afectados, con las salvedades que se refieren a las dotaciones ya de espacios libres ya de dotaciones públicas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto en algunos de ellos que dan lugar a un déficit de, en concreto, tan sólo 674 m<sup>2</sup> de superficie.



Sin perjuicio de la estimación del valor económico en cada caso, sin perjuicio de su precisa y definitiva valoración en el marco de la ejecución de cada desarrollo urbanístico, 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 m<sup>2</sup> y una nueva parcela de equipamiento público de 1.148 m<sup>2</sup> en Markola goia, en la que, además, se propone una edificabilidad física de 2.160 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante cuya construcción se prevé realizar mediante los ingresos correspondientes al abono económico de los déficits advertidos.

## **VIII.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS**

El objetivo de este epígrafe es el de exponer los criterios generales de determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las propuestas planteadas, tomando como referencia a ese respecto las actuaciones expuestas en los anteriores epígrafes III y V de este mismo documento. Esos criterios son concretamente los siguientes:

### **1.- Responsabilidades de ejecución de las infraestructuras generales de comunicación.**

Se prevé la ejecución y el abono por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Infraestructuras Viarias) de las obras de ejecución de la glorieta prevista en Zamalbideberri y de las obras complementarias correspondientes.

Se prevé la ejecución y el abono por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad u Ordenación del Territorio) de las obras de ejecución necesarias para completar la red de vías ciclistas prevista en el PTS correspondiente que se integra en el Plan General.

Se prevé la ejecución y el abono por parte de Adif y ETS de las obras ferroviarias a acometer en el municipio en el horizonte temporal de este Plan.

Las actuaciones en el Puerto corresponderán a la Autoridad Portuaria.

### **2.- Responsabilidades de ejecución de los nuevos espacios libres urbanos integrados en la red de sistemas generales del municipio.**

Cabe diferenciar a ese respecto las obligaciones referentes a:

- \* La obtención de los nuevos terrenos calificados por el Plan con esa finalidad:  
El Plan propone la obtención por el Ayuntamiento mediante su cesión urbanizada a resultas de su integración en las actuaciones integradas de los correspondientes desarrollos urbanísticos previstos, en lo términos y con el alcance expuestos en este documento. Es el caso de cuanto se propone en Gamongoa y Perutxene-Sagasti.



- \* La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de los citados espacios libres que corresponderá a la promoción de los dos ámbitos precitados.

### **3.- Responsabilidades de ejecución de las áreas recreativas en el suelo no urbanizable.**

Cabe diferenciar a ese respecto las obligaciones referentes a:

- \* La obtención de los nuevos terrenos calificados por el Plan con esa finalidad:  
El Plan propone la obtención de los terrenos precisos por parte del Ayuntamiento mediante compra o expropiación.
- \* La ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento de las citadas áreas recreativas que corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.

### **4.- Responsabilidades de ejecución de los equipamientos integrados en la red de sistemas generales del municipio.**

Son, en concreto, los equipamientos previstos en los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Su ejecución y abono corresponde al Ayuntamiento de Erreteria, sin perjuicio de la colaboración con ese fin de otras Administraciones afectadas y competentes en las materias correspondientes.

### **5.- Responsabilidades de ejecución de las obras hidráulicas asociadas a los cauces fluviales.**

Se prevé la ejecución por parte de la Administración.

Se prevé asimismo la ejecución y el abono de las obras en esta materia por parte de la Administración competente en la misma (URA. Agencia Vasca del Agua – Gobierno Vasco; Costas; etc.).

### **6.- Responsabilidades de ejecución de las propuestas de ordenación previstas por el Plan en el medio rural.**

La ejecución de la agroaldea propuesta corresponderá al Ayuntamiento, así como al departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Las acciones previstas en materia de protección del medio y mejora ambiental, así como la creación de un corredor ecológico, se impulsarán desde el Ayuntamiento, así como desde los departamentos competentes en la materia de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco.



#### **7.- Responsabilidades de ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en los ámbitos y subámbitos mencionados en el anterior epígrafe V.**

A los efectos de la determinación de esas responsabilidades se ha de estar, en cada caso, a lo que se determine, entre otros, en los correspondientes planes y proyectos de desarrollo, cuando procedan.

En todo caso, en términos generales se apunta que, en todos aquellos supuestos en los que se prevea la ejecución de esos desarrollos en régimen privado, ha de entenderse que las citadas responsabilidades corresponden a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados.

Por su parte, en aquellos otros casos en los que se prevea su ejecución en régimen público, las indicadas responsabilidades corresponderán a la Administración.

#### **8.- Responsabilidades de ejecución de las propuestas urbanísticas mencionadas en el anterior epígrafe VI.**

La ejecución y el abono de esas propuestas corresponden al Ayuntamiento de Errenteria con excepción de aquellas en las que se impliquen otras administraciones en atención a su competencia en las correspondientes materias.

### **IX.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**

Las consideraciones expuestas en los anteriores epígrafes dan pie a concluir que las propuestas planteadas en el Plan General son viables económicamente, y, por lo tanto, realizables materialmente.

Eso sí, en atención a lo indicado en sucesivas ocasiones, esa conclusión ha de entenderse asociada a la escala de intervención general o estructural propia del Plan General, que ha de ser objeto de las posteriores y progresivas precisiones en los planes de desarrollo y los proyectos de ejecución (proyectos de equidistribución y urbanización, etc.) a promover a los efectos de la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas.

Evaluadas en esa escala de intervención, y en consonancia con lo indicado en los anteriores epígrafes, la viabilidad de las nuevas propuestas de carácter estructural está asociada, básicamente y entre otros extremos, a los tres componentes siguientes.

Por un lado, a las competencias y a las responsabilidades de las correspondientes entidades públicas (Gobierno Central, Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Errenteria.



Por otro, a la vinculación de algunas de esas propuestas (bien a los efectos de la obtención de terrenos, bien a los de la ejecución y abono de obras) a los correspondientes desarrollos urbanísticos a los que se asocian. En este caso, la propia viabilidad de estos desarrollos constituye una clara muestra de la viabilidad de la ejecución de ese tipo de propuestas.

Por su parte, las previsiones expuestas en el anterior apartado V son una clara muestra de la viabilidad económica del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. Una conclusión como ésta es, básicamente, resultado de, entre otras, las dos premisas que se exponen a continuación.

Por un lado, los componentes económicos utilizados a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación planteados, que constituyen a su vez el referente del análisis de la viabilidad económica de los citados desarrollos. Así, se trata de unos componentes prudentes, acordes con la situación actual. Precisamente por eso, cualquier escenario de mejora de la situación del mercado no será sino una mayor y más clara constatación de dicha viabilidad.

Por otro, las estimaciones relacionadas con la repercusión de los costes de las correspondientes cargas de urbanización en dichos desarrollos (epígrafe V) no hacen sino ratificar la referida conclusión, al tratarse de unas repercusiones global y específicamente asumibles en el contexto del mercado inmobiliario de Errenteria.

Todo ello permite consiguientemente concluir que la presente propuesta de Plan General responde adecuadamente, en la actual coyuntura, a las necesidades que demanda el municipio, ajustándose las acciones en él previstas a la realidad económica, resultando un Plan viable también desde esta concreta perspectiva.

Debe insistirse en todo caso en que la viabilidad del proyecto va a resultar de la implicación y el esfuerzo conjuntos de toda la Administración pública que el Ayuntamiento ha de conseguir conciliar, haciéndola partícipe de su proyecto.

A la vez, el proyecto deberá también suscitar el interés y la aceptación mayoritaria de la sociedad en general y de los agentes privados, tanto en atención a las afecciones que las intervenciones han de suponer sobre las preexistencias como al efecto de que el proyecto municipal sea también su proyecto.

En la difícil coyuntura que la actualidad ofrece, el Plan General ha de representar 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 suscite los apoyos precisos del conjunto de la Administración y de la iniciativa privada a los efectos de su efectiva ejecución.



Se trata de un Plan con un horizonte temporal de 15 años, que requiere en consecuencia, en mayor medida, del mayor consenso posible, además del liderazgo continuado del Ayuntamiento en la ejecución del mismo.

El presente estudio de viabilidad económico-financiera tiene por objeto contribuir a ello.

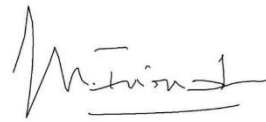
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro





**Documento 3.**  
**ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**  
**Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

**INDICE:**

Página:

I.-	Objeto de este documento. ....	1
II.-	Condiciones generales de realización de la evaluación de la sostenibilidad económica. ....	1
III.-	La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas. ....	3
IV.-	La suficiencia y adecuación de los suelos y desarrollos destinados a usos productivos. ....	19
V.-	Conclusiones. ....	24



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de exponer y justificar la sostenibilidad económica del Plan General del que forma parte, así como de las propuestas incluidas en él, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 3 del Reglamento de valoraciones de octubre de 2011; artículo "31.1.f" del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.).

Tiene asimismo por objeto justificar la suficiencia y la adecuación de los suelos y los desarrollos destinados a usos productivos de acuerdo con la legislación de aplicación (RDL, 7/2015).

## **II.- CONDICIONANTES GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

Su elaboración, así como la determinación de su contenido, está condicionada por, entre otras, las tres premisas que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada al hecho de que este Plan General consolida una parte importante de las propuestas urbanísticas planteadas en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor. Todas ellas son, por lo tanto, propuestas ya oficializadas a todos los efectos en el período anterior a la formulación y entrada en vigor de este Plan. Entre ellos cabe significar los nuevos desarrollos previstos en el contexto del Plan General de 2004 que están todavía en diversas fases de proyección y ejecución y se incorporan a este Plan. En todos esos supuestos se convalidan los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados, incluidos los estudios de sostenibilidad económica contenidos en ellos. Debido a ello, su sostenibilidad se considera justificada en los términos expuestos en esos documentos, a los que nos remitimos en este momento.

La segunda está relacionada con el hecho de que, conforme a lo establecido en el indicado artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, los desarrollos urbanísticos que han de ser objeto de atención y valoración en este documento son, en concreto, los que, de acuerdo con lo indicado en esa misma disposición, tienen la condición de actuaciones de nueva urbanización; reforma o renovación de la urbanización; y dotación. Esos desarrollos o propuestas de transformación urbanística del nuevo Plan General se corresponden con las tipologías y las correspondientes actuaciones que seguidamente se refieren:

- \* Por un lado, los proyectos y actuaciones singulares (comunicaciones, equipamientos, espacios libres, infraestructuras de servicios, ...). Su proyección y ejecución es el resultado del cumplimiento de las responsabilidades correspondientes a las Administraciones competentes en las materias afectadas por esos proyectos y actuaciones.



- \* Por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este mismo Plan y sujetos a los condicionantes propios de las actuaciones de transformación urbanística. Su relación, así como la justificación de su sostenibilidad económica, es la expuesta en el siguiente epígrafe III. Se trata de:

- Desarrollos sujetos a actuaciones integradas o susceptibles de serlo:

- \* 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 Ipar Egiburu.
- \* Desarrollo residencial previsto en el subámbito de Hego Egiburu.
- \* Desarrollo residencial previsto en el ámbito de Alzate.
- \* 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.

- Desarrollos 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.

A su vez, la tercera y última de las citadas premisas está relacionada con la necesidad de tener presente que la evaluación de la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados es un proceso que comienza en este Plan y que ha de tener la correspondiente continuidad, en particular, en los planes a promover en su desarrollo. En concreto, los Planes Especiales de Esnabide 2, Tomás López, Hego Arramendi y Egiluze y los Planes Parciales de Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte han de ser complementados con la evaluación de su sostenibilidad económica, en desarrollo de la incluida en este documento.



### III.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL Y DE SUS PROPUESTAS.

En atención a lo indicado, el análisis expuesto en este epígrafe está centrado en el segundo tipo de desarrollos urbanísticos mencionados en el epígrafe anterior (nuevos desarrollos urbanísticos sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística), y se realiza en el marco conformado por, entre otros, los criterios generales que asimismo se indican:

#### 1.- Criterios generales

##### 1.1.- El modelo territorial y urbanístico del Plan General.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística con el correspondiente análisis de su sostenibilidad económica, asociada, en concreto, a la ponderación del *impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*. En la misma línea se pronuncia el Real Decreto 1492/2011.

En atención a su objetivo, ese análisis ha de ser acometido en el marco del modelo de desarrollo territorial y urbanístico sostenible por el que se apuesta en este Plan General, y, precisamente por ello, como complemento de las vertientes social y ambiental de ese modelo.

De ahí que, dicho análisis deba entenderse estrechamente asociado, entre otros, a los objetivos y criterios generales de intervención de este Plan que se exponen a continuación:

- \* La integración de Errenteria y de las propuestas de este Plan en el entorno comarcal y supramunicipal del que forma parte.
- \* La justificación de los desarrollos urbanos planteados (considerados desde distintas perspectivas: cualitativas; cuantitativas; destino a unos u otros usos: vivienda, actividades económicas, equipamientos, servicios urbanos...; etc.) en cuanto que medidas adecuadas, al tiempo que necesarias y suficientes, para satisfacer las demandas de esa naturaleza detectadas en el municipio para el horizonte de vigencia de este Plan (aproximadamente 15 años contados desde su aprobación y entrada en vigor).
- \* La identificación de los espacios y elementos naturales de interés (al tiempo que no idóneos o innecesarios para fines urbanos), y la determinación de las medidas adecuadas para su preservación en el contexto general del reconocimiento expreso del valor e interés global del conjunto del medio natural, y de un tratamiento de este acorde con ese reconocimiento.



- \* La determinación de un modelo urbanístico sustentado en premisas como éstas:
  - La continuidad física del medio urbano resultante, sin perjuicio de salvedades como las de Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte que responden a objetivos de recualificación ambiental y respuesta en el hábitat rural y se justifican en ese contexto.
  - La respuesta a las necesidades y demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, minimizando la afección a suelos no urbanizables y/o naturales, al tiempo que fomentando las medidas de regeneración y rehabilitación de aquél medio. De hecho, se reduce la superficie del área urbana prevista por el vigente Plan General de 2004.
  - La eficiencia y la optimización cualitativas y cuantitativas del aprovechamiento del medio urbano con afecciones en: la ocupación del suelo; la implantación y utilización del transporte público; los servicios / recursos urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica y redes de telecomunicación, gas...) y demás dotaciones (red viaria, red ferroviaria, equipamientos...); etc.
  - La potenciación de un modelo de movilidad en el que el transporte público y los modos no motorizados (peatonales y ciclistas) tienen o han de tener un singular protagonismo, aprovechando las oportunidades de la localización del municipio en el entorno metropolitano.
  - La incentivación de medidas de: implantación y utilización de energías renovables; eficiencia energética; minimización de producción de residuos; ahorro de recursos naturales; etc.

Consideradas en ese contexto, el conjunto de las propuestas contenidas en este Plan (reguladoras de: la renovación y regeneración urbana; los desarrollos residenciales y de actividades económicas; los equipamientos, espacios libres y demás dotaciones; la preservación de suelos naturales-rurales; la red de comunicaciones; las infraestructuras de servicios urbanos; etc.) tienen la finalidad de dar respuesta a las demandas del municipio y de la ciudadanía, y, precisamente por eso, son necesarias, al tiempo de justificadas.

#### 1.2.- La sostenibilidad económica del Plan General y de sus propuestas en el marco del citado modelo territorial y urbanístico.

La justificación de la sostenibilidad económica de este Plan y de sus propuestas en el contexto del modelo territorial y urbanístico expuesto en el apartado anterior está estrechamente asociada, entre otras, a las premisas generales siguientes:

- \* La necesidad de las propuestas del Plan General para dar respuesta a las demandas detectadas en las distintas materias afectadas.

En consonancia con ello, la previsión de nuevos desarrollos residenciales (unas 1.791 nuevas viviendas), de actividades económicas [unos 100.000 m<sup>2</sup>(t)], equipamientos, espacios libres, etc. es positiva y necesaria para dar respuesta a las necesidades de esa naturaleza, y, en consonancia con ello, económicamente sostenible.



\* La apuesta por un modelo urbanístico que conlleva entre otros extremos:

- Incentivar la eficiencia del uso y aprovechamiento de las actuales infraestructuras de comunicación (ciclista, peatonal, viaria, ferroviaria...), servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica, gas...), equipamientos y espacios libres, etc., con sus consiguientes y positivos efectos en la racionalización de sus gastos de mantenimiento.
- Reducir las necesidades de nuevas infraestructuras, dando respuesta a las demandas asociadas a los nuevos desarrollos planteados mediante, preferentemente, la remodelación y/o ampliación de las preexistentes, con sus, asimismo, positivos efectos en la racionalización de sus gastos de mantenimiento.
- Dar servicio a los citados desarrollos mediante transporte público y/o medios de movilidad no motorizados, sin perjuicio de las correspondientes y excepcionales salvedades.

A todos esos efectos, la continuidad del medio urbano resultante no es sino una clara ventaja y/o aliciente, en la medida en que facilita la extensión de los servicios de esa naturaleza al conjunto o a la mayor parte del mismo en condiciones adecuadas, dando credibilidad a los objetivos de esa naturaleza.

Además, todas esas medidas suponen la reducción y/o minimización de los costes e inversiones de ejecución, mantenimiento, etc. de las citadas infraestructuras y dotaciones, con sus consiguientes efectos positivos en materia de sostenibilidad económica.

\* La viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, justificada en el documento "3.1 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera", constituye asimismo un factor positivo que redundará en la sostenibilidad económica de este Plan General y de sus propuestas, y ha de ser considerada como un reflejo de ella.

\* La correspondiente y correcta identificación de las responsabilidades públicas y privadas de ejecución, abono y mantenimiento de los consiguientes costes.

En este caso, esas responsabilidades responden a los parámetros expuestos en el citado documento "3.1" (así como en el "3.3").

Y su determinación se realiza con el rigor y la precisión adecuados para, al tiempo de garantizar la ejecución global de las propuestas, acotar las responsabilidades públicas, y, dentro de éstas, las propias del Ayuntamiento, y su incidencia en la hacienda municipal.

\* Gran parte de esos costes tienen una singular, al tiempo que razonada, justificación desde la perspectiva de la sostenibilidad general del desarrollo territorial y urbanístico planteado y potenciado en este Plan General.



- \* La implantación y ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a ellas, no conlleva costes económicos singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.
- \* Los nuevos desarrollos planteados, una vez que sean ejecutados y utilizados por sus destinatarios (en sus distintas modalidades de ocupantes de vivienda o trabajadores en los correspondientes locales y pabellones, usuarios de equipamientos, etc.), generarán los correspondientes ingresos económicos a favor del Ayuntamiento (tasas, impuestos, etc.) que contribuirán, a su vez, al abono de los correspondientes gastos públicos.

Esa circunstancia, sumada a la del razonable equilibrio existente entre, por un lado, dichos desarrollos e ingresos, y, por otro, las nuevas dotaciones públicas (viario, equipamientos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.) resultantes de esos desarrollos, permiten concluir que las tareas de conservación y mantenimiento de esas dotaciones públicas no supondrán un singular sobre coste o responsabilidad económica y financiera para el Ayuntamiento de Errenteria.

### 1.3.- El alcance material y temporal de la evaluación objeto de este documento.

La racionalización del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas urbanísticas justifica una atenta y continuada evaluación integral del mismo desde la perspectiva de su sostenibilidad económica, que vaya más allá del campo y del período de intervención de este Plan.

Tan sólo de esa manera será posible, complementariamente: conocer de manera continuada y progresiva los costes de mantenimiento y conservación de este municipio en sus debidas condiciones de calidad, así como sus impactos económicos en la hacienda pública y, en particular, en la municipal; evaluar el resultado desde la perspectiva de su adecuación o no a los parámetros propios de la sostenibilidad económica; y determinar las medidas para, en todo caso, garantizar dicha sostenibilidad.

Sin perjuicio del reconocimiento de la importancia de ese trabajo integral y continuado, la evaluación objeto de este documento es más modesta y, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, está condicionada por, entre otras, las circunstancias siguientes:

- \* En atención a lo indicado, el ámbito material o territorial objeto de evaluación está conformado por una determinada parte del medio urbano y no por el conjunto de él. En concreto por:
  - Los ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto de las actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de urbanización y de dotación) previstas en este Plan.
  - Las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas y/o necesarias para que los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en dichos ámbitos y subámbitos cuenten con los adecuados servicios urbanos.





- \* El período temporal objeto de evaluación está conformado por el horizonte de proyección de este Plan, fijado, aproximadamente, en los 15 años posteriores a su aprobación y entrada en vigor. En la medida en que este documento forma parte de dicho Plan, carecería de justificación alguna extender dicha evaluación a un período distinto y/o superior al de éste.
- \* Las citadas obras de urbanización e infraestructuras han de ser objeto de las correspondientes actuaciones de mantenimiento, acordes con sus características y condicionantes, así como con el uso que se haga de ellas. Además, tras el transcurso de su período de "vida útil" deberán ser objeto de las correspondientes actuaciones de renovación o reposición. Aquellas y éstas tienen costes económicos distintos.
- \* En este documento se toman en consideración los costes de mantenimiento y no los de renovación de dichas urbanización e infraestructuras públicas al considerarse que su período de "vida útil" es, en términos generales, superior al de proyección y vigencia de este Plan, sin que, en circunstancias normales resulte necesaria su renovación o reposición en ese período.

#### 1.4.- La ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas.

La ejecución de esas obras e infraestructuras, al igual que el abono de sus costes económicos, constituye una responsabilidad vinculada a la ejecución de los propios desarrollos urbanísticos previstos en los citados ámbitos y subámbitos urbanísticos. No tiene, por lo tanto, impactos económicos en la hacienda pública y, en concreto, en la municipal.

Algunas de las salvedades a ese respecto son o serán las relacionadas con la ejecución de todos o algunos de los nuevos equipamientos 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.

Y, también, las actuaciones de ordenación de viviendas de protección pública en suelos de titularidad municipal:

- \* 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.



En algunos de esos casos, la obligación de ejecutar esos equipamientos corresponde a la Administración pública (incluido el Ayuntamiento). Debido a ello, dicha ejecución tiene afecciones directas en la hacienda municipal. En todo caso, esas propuestas no están sujetas a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística y, en principio, su evaluación excede del cometido propio de este estudio, sin perjuicio de las consideraciones que sobre ellas se incluyen en él.

1.5.- Las obligaciones de mantenimiento de las obras de urbanización e infraestructuras públicas previstas.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan y mencionadas en el apartado 2 conllevará para la hacienda pública municipal obligaciones y gastos relacionados con, entre otras, las actuaciones que se exponen a continuación:

- \* Mantenimiento y limpieza de plazas, aceras, calzadas y demás espacios objeto de urbanización "pavimentada-dura", incluido el referente al alumbrado público, mobiliario, arbolado, etc. existente en ellos.  
En atención a la información disponible, los costes de esas actuaciones se estiman en una media de 2,20 €/m<sup>2</sup>/año.
- \* Mantenimiento y limpieza de zonas verdes y espacios objeto de urbanización "blanda - verde", incluido el referente al alumbrado público, mobiliario, arbolado, etc. existente en ellos.  
En atención a la información disponible, los costes de esas actuaciones se estiman en una media de 4,80 €/m<sup>2</sup>/año.
- \* Mantenimiento del arbolado. Se estima incluido en valores precedentes.
- \* Mantenimiento de los nuevos equipamientos públicos.  
La diversidad y complejidad de esos equipamientos y la indefinición en la mayoría de los casos de su destino efectivo dificultan seriamente la determinación de sus costes específicos o medios de mantenimiento.
- \* Mantenimiento de la red de abastecimiento de agua.
- \* Mantenimiento y limpieza de la red de saneamiento.
- \* Recogida y tratamiento de residuos.

La prestación de esos tres últimos servicios está sujeta a la correspondiente ordenanza fiscal, que determina la tasa municipal a abonar en cada caso. En ese contexto cabe concluir que el importe de esas tasas cubre y cubrirá los costes de prestación y mantenimiento de dichos servicios.



Debido a ello, dichos ingresos dan respuesta al impacto que esos costes generarán en la hacienda municipal, dando lugar a un resultado económicamente sostenible.

Además, la correcta determinación de las citadas obligaciones justifica el análisis comparado de la situación actual y futura. Así, en todos aquellos ámbitos y subámbitos en los que ya existen y cumplen en este momento ese tipo de obligaciones, la determinación de las resultantes de las nuevas propuestas de ordenación justifica la deducción de aquellas, de manera que el resultado es equivalente a la diferencia entre, por un lado, el conjunto de las futuras y, por otro, las actuales. No en vano, el mantenimiento de las dotaciones públicas existentes en este momento forma parte de las obligaciones municipales actuales.

#### 1.6.- Los ingresos municipales.

A los efectos de su estimación cabe diferenciar, entre otras, las distintas modalidades de ingresos municipales que se mencionan a continuación, según se preste mayor o menor atención a las distintas cuestiones que asimismo se indican:

- \* Tributos e ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria y/o urbanística.  
Son, entre otros, los relacionados con:
  - El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
  - La tasa por prestación de servicios por obras, actuaciones urbanísticas y otros servicios técnicos.
  - La tasa por la expedición y entrega de documentos urbanísticos.
  - El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
- \* Otros tributos e ingresos como los siguientes:
  - El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
  - El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
  - El Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
  - Las Contribuciones Especiales.
  - La tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales.
  - La tasa por prestación del servicio de recogida de basuras.
  - La tasa de alcantarillado.
  - La tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal.
  - Otros tributos e ingresos (abastecimiento de agua...).



- \* Ingresos puntuales o permanentes. En concreto:
  - Ingresos puntuales y/o de abono en el momento concreto en el que se materialice el correspondiente hecho o actuación. Se incluyen entre ellos los ingresos relacionados con:
    - . El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación mediante el abono de su valor económico.
    - . El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
    - . El importe de las tasas por: otorgamiento de licencias urbanísticas; actividades en locales; ocupación del dominio público municipal con determinados fines; expedición y entrega de documentos urbanísticos; etc.
    - . El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
    - . Etc.
  - Ingresos permanentes o continuados cuya imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Algunos de ellos son los relacionados con:
    - . El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
    - . El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
    - . El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
    - . Las tasas por: suministro de agua; prestación del servicio de saneamiento; recogida de residuos; ocupación del dominio público con determinados fines; etc.

En ese contexto, la estimación de los ingresos municipales que se consideran a los efectos de evaluar la sostenibilidad económica de los desarrollos urbanísticos del apartado 2 responde, entre otras, a las premisas siguientes:

- \* En línea con lo expuesto, se estima que los ingresos derivados de las tasas de abastecimiento de agua, alcantarillado y recogida de residuos cubren los costes de mantenimiento de las redes e instalaciones asociadas a esas materias. Debido a ello, dichos ingresos dan respuesta al impacto que esos costes generan en la hacienda municipal, dando lugar a un resultado económicamente sostenible.
- \* Los ingresos económicos relacionados con el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se estiman en la cuantía aproximada expuesta en el apartado 2 en relación con cada uno de los desarrollos urbanísticos analizados.
- \* La estimación de los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) responde, entre otros, a los parámetros siguientes:



- Se toma como referencia el turismo de 9 hasta 11,99 caballos fiscales, al ser el vehículo más estandarizado o común.  
Y la tasa fijada para ese vehículo en la ordenanza vigente en la materia es de 86,15 €/vehículo/año.
- El número de vehículos que se considera es el resultante de un estándar de 1 vehículo/100 m<sup>2</sup>(t).
- \* Los ingresos económicos puntuales se consideran en los términos y con el alcance expuestos en el apartado 3.
- \* Los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) así como otros tributos (contribuciones especiales; tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales; tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal; etc.) son de difícil estimación en atención a la complejidad del hecho imponible objeto de atención en cada caso y de los condicionantes y de la casuística inherentes a dicho hecho.

De ahí que esos ingresos no sean objeto de consideración en este documento. En todo caso, son y serán ingresos que, en el balance general, contribuirán positivamente a la sostenibilidad económica de los desarrollos analizados en este epígrafe.

#### 1.7.- Otras cuestiones.

Los criterios expuestos en los apartados anteriores se complementan, además y entre otros, con los que se exponen a continuación:

- \* Se considera, exclusivamente, la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante y destinada a usos residenciales y de actividades económicas (productivas y terciarias).  
  
No así la prevista sobre rasante y destinada a equipamiento privado. Y tampoco la proyectada bajo rasante a los efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Su correcta evaluación en el futuro acentuará la sostenibilidad económica de este Plan y de sus propuestas.
- \* A los efectos de determinar la superficie vinculada a cada uno de los desarrollos urbanísticos analizados se considera la de los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados en cada caso.
- \* En línea con lo expuesto en distintas ocasiones, se considera que los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el contexto del Plan General de 2004 y que este Plan consolida, o bien ya han sido objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva de la sostenibilidad económica, o bien dicha evaluación excede del cometido de este Plan.



Por lo tanto, la evaluación que se realiza en este momento incide en los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.

Es más, en lo referente a los nuevos desarrollos que han de ser objeto de planeamiento pormenorizado para la determinación de su ordenación pormenorizada, dicha evaluación es un avance de la que, en su caso, deberá acometerse en el contexto del planeamiento pormenorizado.

Finalmente, a estos efectos se consideran los siguientes valores tendenciales referidos al impuesto del IBI: 2 €/m<sup>2</sup>(t) para VPP y usos terciarios e industriales y 3 €/m<sup>2</sup>(t) para VL.

**2.- Evaluación y justificación de la sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Plan, teniendo en cuenta los ingresos permanentes o continuados.**

Dicho análisis es el incluido en el siguiente cuadro y, conforme a lo expuesto en él, es el resultado de la consideración y valoración de, entre otros, los siguientes parámetros y cuestiones:

- \* La edificabilidad prevista en los correspondientes ámbitos y subámbitos.
- \* La superficie de las dotaciones públicas previstas.
- \* Los gastos de mantenimiento estimados.
- \* Los ingresos estimados.
- \* El balance resultante.

Para ello se han utilizado las mediciones realizadas y los parámetros expuestos.

De ello resulta un balance global positivo, cabiendo destacar que, con la salvedad de la intervención de Zamalbide (en rojo en el cuadro), aquella de menor densidad, todas las actuaciones analizadas dan lugar a un balance asimismo positivo.



**CUADRO 1.**  
**SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS**  
**URBANÍSTICOS PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL.**

AMBITO SUBÁMBITO PARCELA	Edificabilidad urbanística prevista (m <sup>2</sup> (t))							Gast. mant. 1000 €/año			Estimación de ingresos 1000 €/año						Balance (€)
	VPPS	VVPT	VL	Terc.	Ind.	Urb. dura	Urb. blanda	Urb. dura	Urb. blanda	Total	IBI VPP	IBI VL	IBI Terc	IBI Ind	IVTM	Total	
Esnabide 2	750	750	1.520	0	0	1500	0	3,3	0	3,3	3	4,56	0	0	2,6	10,16	6,86
Tomás López	11.000	0	0	0	0	5250	2500	11,55	12	23,55	22	0	0	0	9,48	31,48	7,93
Hego Arramendi	1.300	1.300	3.200	0	0	1500	500	3,3	2,4	5,7	5,2	9,6	0	0	5	19,8	14,1
Hego Egiburu	0	0	0	0	5.157	2000	0	4,4	0	4,4	0	0	0	10,31	-	10,31	5,91
Ipar Egiburu	0	0	0	0	8.144	3000	0	6,6	0	6,6	0	0	0	16,29	-	16,29	9,69
Larretxipi	0	0	2.808	0	51.771	17500	15000	38,5	72	110,5	0	8,42	0	103,5	7	118,92	8,42
Perutxene-Sagasti	27.322	8.037	28.439	2.750	0	22000	21500	48,4	103,2	151,6	70,72	85,32	5,5	0	54,96	216,5	64,9
Egiluze	0	0	0	0	20.000	8400	0	18,48	0	18,48	0	0	0	40	-	40	21,52
Zamalbideberri	0	660	1.210	130	0	4250	500	9,35	2,4	11,75	1,32	3,63	0,26	0	1,6	6,81	- 4,94
Tolare-Intzinarte	0	3.000	3.600	600	0	7000	900	15,4	4,32	19,72	6	10,8	1,8	0	5,69	24,29	4,57
caserío Alaberga	0	0	3.000	0	0	0	618	0	2,97	2,97	0	9	0	0	2,58	11,58	8,61
Galtzaraborda 11/13	0	0	702	0	0	317	0	0,70	0	0,7	0	2,1	0	0	0,6	2,7	2
Santa Clara 10-12-14	0	0	1.123	0	0	0	0	0	0	0	0	3,37	0	0	0,97	4,34	4,34
Santa Clara 20-22	0	0	852	0	0	39	0	0,09	0	0,09	0	2,56	0	0	0,73	3,29	3,2
Parcela a.3/9.1 de Sta Clara 24	0	0	655		0	53	0	1,17	0	1,17	0	1,97	0	0	0,56	2,53	1,36
Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi	0	0	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	4	-	4	4
Loidialde	3.000	2.800	8.700	0	0	1266	0	2,79	0	2,79	11,6	26,1	0	0	12,49	50,19	47,4
<b>TOTALES</b>								164,03	199,29	363,32						573,19	209,876







El contenido del cuadro da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* En la evaluación realizada no se han incluido los costes de mantenimiento de los nuevos equipamientos previstos en atención al conjunto de las razones siguientes: no están sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de transformación urbanística; se desconoce su destino concreto, que no está determinado en general; incluso en el supuesto de que dicho destino estuviese determinado, su complejidad, diversidad, etc. hace que la determinación de sus costes de mantenimiento sea en cualquier caso muy compleja.

En todo caso, cabe considerar que esos costes podrán ser satisfactoriamente cubiertos por los ingresos positivos resultantes de los restantes conceptos considerados en la evaluación.

- \* En atención a lo indicado, la sostenibilidad económica de los mencionados desarrollos urbanísticos ha de ser considerada en su conjunto y globalidad. No en vano, son partes de una propuesta unitaria y global de ordenación del medio urbano en el horizonte de proyección de este Plan.

Considerados en esa globalidad, el Plan General y esos desarrollos urbanísticos son económicamente sostenibles en la medida en que dan lugar a un balance positivo anual de 209.876 €.

Cabe indicar, por lo tanto, que los ingresos económicos anuales que pueden generar esos desarrollos urbanísticos serán superiores a las obligaciones de mantenimiento, etc. de las nuevas obligaciones urbanas que generan esos mismos desarrollos, incluso tras incluir los costes de mantenimiento de los equipamientos.

- \* En los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento especial o parcial para la determinación de la ordenación pormenorizada de los correspondientes ámbitos o subámbitos urbanísticos, dicho planeamiento deberá evaluar la sostenibilidad económica de sus propuestas, sin perjuicio de cuánto antecede.

### **3.- Los ingresos económicos puntuales y su incidencia en la sostenibilidad económica de las propuestas del Plan General.**

En atención a lo expuesto, algunos de esos ingresos puntuales son los asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas, actividades en locales, ocupación del dominio público municipal con determinados fines, expedición y entrega de documentos urbanísticos... etc.



En este momento y en atención, por un lado, a su relevancia y, por otro, a las dificultades de determinación y cuantificación de los ingresos asociados a los restantes, se van a evaluar de manera genérica los ingresos siguientes:

A.- El valor económico del 15% de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. A este respecto cabe indicar:

- a) No se consideran, en este momento, posibles ingresos económicos derivados del 15% correspondiente al Ayuntamiento en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos en ejecución, previstos en el PGOU de 2004. Se estima que esos ingresos ya han sido objeto de decisiones de inversión, ejecución, etc. en el pasado y, por lo tanto, no procede su consideración en el futuro proyectado por este PGOU. El desarrollo de Altzate está en ese supuesto.
- b) Se estima, asimismo, que en los supuestos en los que la cesión del citado 15% al Ayuntamiento sea cumplida mediante la adjudicación a éste de las parcelas urbanísticas en las que pueda ejecutarse la edificabilidad correspondiente tampoco generarán ingresos económicos. Los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos de Esnabide 2, Loidi alde, Hego Arramendi, Gamongoa, Larretxiipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte están en ese supuesto.
- c) Los desarrollos urbanísticos restantes en los que el referido 15% puede generar ingresos económicos para el Ayuntamiento, así como su cuantía, son los expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 2**

ÁMBITO - SUBÁMBITO	EDIFICABILIDA PONDERADA 15% [m <sup>2</sup> (tp)]	VALOR ECONÓMICO -€-
Galtzaraborda 11-13	213,76	72.122
Caserío Alaberga	913,50	308.215
Santa Clara 10-12-14-20-22-24	800,84	270.203
Txirrita-Maleo	1.230,00	415.002
Masti-Loidi	246,00	83.000
Egiburu	1.623,72	547.843
Egiluze	2.460,00	830.004
<b>TOTAL</b>	<b>7.487,822</b>	<b>2.526.389</b>

B.- Los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). A este respecto cabe indicar:

- a) Tampoco se consideran a este respecto los desarrollos urbanísticos mencionados en el apartado "A.a" por razones equivalente a las expuestas en ese mismo apartado.
- b) Los ingresos vinculados a los restantes desarrollos, tomando como referencia exclusivamente la edificabilidad prevista sobre rasante, son los expuestos en el siguiente cuadro.



**CUADRO 3**

AMBITO - SUBÁBITO	USO	EDIFICABILIDAD PREVISTA (S.R.) -m²(t)-	COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN -€/m²(t)- (EM)-	COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN -€-	% ICIO	INGRESOS ICIO -€-
Galtzaraborda 11-13	Viv. promoción libre	1.200	900	1.080.000	5,00%	54.000
Caserío Alaberga	Viv. promoción libre	3.000	900	2.700.000	5,00%	135.000
Esnabide 2	Viv. Protección Social	750	750	562.500	2,50%	14.063
	Viv. prot. tasada	750	800	60.000	2,50%	1.500
	Viv. promoción libre	1.520	900	1.368.000	5,00%	68.400
Santa Clara	Viv. promoción libre	5.995	900	5.395.500	5,00%	269.775
Loidi alde	Viv. Protección Social	3.000	750	2.250.000	2,50%	56.250
	Viv. prot. tasada	2.800	800	2.240.000	2,50%	56.000
	Viv. promoción libre	8.700	900	7.830.000	5,00%	391.500
	Terciario-comercial	960	350	336.000	5,00%	168.000
Hego Arramendi	Viv. Protección Social	1.500	750	1.125.000	2,50%	281.250
	Viv. prot. tasada	1.300	800	1.040.000	2,50%	26.000
	Viv. promoción libre	3.200	900	2.880.000	5,00%	144.000
Gamongoa	Viv. Protección Social	35.800	750	26.850.000	2,50%	671.250
	Viv. prot. tasada	5.750	800	4.600.000	2,50%	115.000
	Viv. promoción libre	18.666	900	16.799.400	5,00%	839.970
	Terciario-comercial	1.200	350	420.000	5,00%	21.000
Perutxene-Sagasti	Viv. Protección Social	27.322	750	20.491.500	2,50%	512.288
	Viv. prot. tasada	8.037	800	6.429.600	2,50%	160.740
	Viv. promoción libre	28.439	900	25.595.100	5,00%	1.279.755
	Terciario-comercial	2.750	350	962.500	5,00%	48.125
Zamalbideberri	Viv. prot. tasada	660	800	528.000	2,50%	13.200
	Viv. promoción libre	1.210	900	1.089.000	5,00%	54.450
	Terciario-comercial	130	350	45.500	5,00%	2.275
Tolare-Intzinarte	Viv. prot. tasada	3.000	800	2.400.000	2,50%	60.000
	Viv. promoción libre	3.600	900	3.240.000	5,00%	162.000
	Terciario-comercial	600	350	210.000	5,00%	10.500



AMBITO - SUBÁBITO	USO	EDIFICABILIDAD PREVISTA (S.R.) -m²(t)-	COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN -€/m²(t)- (EM)-	COSTE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN -€-	% ICIO	INGRESOS ICIO -€-
Larretxipi	Viv. promoción libre	2.808	1.000	2.808.000	5,00%	140.400
Larretxipi	Uso industrial	51.771	450	23.296.950	5,00%	1.164.848
Txirrita-Maleo	Uso industrial	4.000	450	1.800.000	5,00%	90.000
Masti-Loidi	Uso industrial	2.000	450	900.000	5,00%	45.000
Egiburu	Uso industrial	13.201	450	5.940.450	5,00%	297.023
Egiluze	Uso industrial	20.000	450	9.000.000	5,00%	450.000
<b>TOTAL</b>				<b>182.273.000</b>		<b>7.803.562</b>



#### **IV.- LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS Y DESARROLLOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.**

##### **1.- Introducción.**

La justificación de la *suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos* constituye otro de los objetivos de este documento, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (art. "22.4" del RDL 7/2015, etc.).

La realización de esa tarea requiere una previa aclaración referente al contenido y significado del término usos productivos. Así, en atención a lo establecido en esas mismas disposiciones (artículos "3.3.d", "20.1.b", etc. del RDL 7/2015), y en otras que las precedieron (artículos "10.b" de la Ley 8/2007, ya derogada, etc.), los citados usos productivos se consideran equivalentes, fundamentalmente, a los que este Plan denomina usos de actividades económicas (industriales, terciarios, etc.), sin olvidarnos de las actividades propias del sector primario. Y la justificación de la suficiencia y adecuación de las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan requiere la consideración diferenciada de, entre otras, las siguientes cuestiones:

- \* La adecuación del Plan General a las previsiones de los planes territoriales.
- \* Los criterios de determinación e implantación de desarrollos de actividades económicas planteados en el Plan General. Suficiencia y adecuación de las propuestas resultantes.

##### **2.- La adecuación del Plan General a las previsiones de los planes territoriales.**

Los planes territoriales que se mencionan a continuación justifican una singular atención en este momento:

###### **A.- Las Directrices de Ordenación del Territorio (2019).**

Las DOT vigentes fueron aprobadas definitivamente el 30 de julio de 2019.

Las propuestas del PGOU se adecuan, entre otras, a las directrices planteadas en las DOT en materia de suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales (establecidas en el art. 12 de sus Normas de Aplicación).

###### **B.- El Plan Territorial Parcial de Donostia/San Sebastián (Donostialdea) (2016).**

Aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2006, el PTP considera a Errenteria como un municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de suelo de actividades económicas industriales y asimiladas

El dimensionamiento y, en su caso, el emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas previsto en este PGOU se adecua a los criterios establecidos en ese PTP.



C.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales.

Aprobado definitivamente el año 2004, en lo referente a las actividades económicas, el PTS considera a Errenteria como un municipio de interés preferente para su instalación. No se prevén sin embargo operaciones públicas de crecimiento o nueva implantación.

D.- El Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

El PTS fue aprobado definitivamente el año 2014. Sus propuestas (incluidas las de carácter vinculante para el PGOU) son de naturaleza más bien formal y están vinculadas a: la categorización o zonificación global de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable; la regulación de determinados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística; etc.

El PGOU se adecúa a esas previsiones en los términos expuestos y justificados en él.

**3.- Los criterios de determinación e implantación de desarrollos de actividades económicas de carácter urbano planteados en el Plan General. Propuestas resultantes.**

3.1.- Criterios generales de ordenación.

Los objetivos estratégicos de ordenación y el modelo urbano planteados en este Plan en el conjunto del medio urbano condicionan directamente los criterios y las propuestas de implantación de los desarrollos de actividades económicas.

Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- \* Dar respuesta a las demandas detectadas.
- \* Consolidar los desarrollos de actividades económicas existentes, acordes con los objetivos del Plan General.
- \* Consolidar los nuevos desarrollos previstos en el contexto del Plan General de 2004, acordes con los objetivos de este Plan y que están en diversas fases de su proceso de proyección y ejecución.
- \* Ordenar e implantar esos desarrollos en el medio urbano actual, minimizando su extensión al medio natural.
- \* Optimizar la utilización de los suelos, edificios... existentes y aptos para ese fin.



- \* Generar entornos urbanos que respondan a la premisa de la mixtura y mezcla de usos, con presencia de actividades económicas, residenciales, etc.

### 3.2.- Criterios específicos.

Merecen una particular atención los criterios siguientes:

#### A.- *El régimen de zonificación urbanística y de usos.*

El régimen de zonificación urbanística (global y pormenorizada) y de usos planteado hace posible la presencia de distintos usos y actividades económicas en un mismo entorno urbano. No sólo en las zonas globales preferentemente destinadas a esas actividades, sino también en las residenciales.

Y también la implantación de dichas actividades, además de en las parcelas pormenorizadas de esa tipología, en parcelas residenciales, ocupando la totalidad o partes de éstas y de las edificaciones previstas en ellas.

De esa manera, adecuándose al objetivo general planteado al respecto, ese régimen incentiva la generación real y efectiva de entornos urbanos con mixtura de usos.

#### B.- *El emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas.*

Esos desarrollos, incluidos los nuevos que se formulan, como es el caso de Larretxipi, se sitúan en el medio urbano actual, adecuándose al objetivo general planteado a ese respecto.

#### C.- *La mezcla de usos.*

El conjunto de las propuestas anteriores conforma un mosaico de desarrollos de actividades económicas (existentes y nuevas) que se extienden al conjunto del medio urbano que, en consonancia con el objetivo estratégico planteado al respecto, genera un medio urbano funcionalmente complejo, caracterizado por la presencia y convivencia de distintos usos en él.

### 3.3.- Propuestas planteadas. Relación y cuantificación de los nuevos desarrollos de actividades económicas más relevantes.

La relación de esos desarrollos, así como la de la edificabilidad prevista en cada uno de ellos es la expuesta en el siguiente cuadro.

Responde a las necesidades del municipio, sin perjuicio de que éstas encuentran asimismo respuesta en el conjunto del área metropolitana, de acuerdo con lo establecido en su PTP.



**CUADRO 4.  
DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

<b>OFERTA NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS (m<sup>2</sup>(t) s.r.)</b>	
<b>Ámbito</b>	<b>Edificabilidad sobre rasante</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>84.972 + otros = 100.000 aprox.</b>

Nota: Adicionalmente se ordenan usos comerciales y terciarios en los ámbitos de uso predominantemente residencial.

**4.- Criterios y propuestas referentes al sector primario.**

En atención a las propuestas generales de este Plan, la superficie del suelo no urbanizable del municipio se corresponde con el 86,78 % de la superficie total del término municipal.

En todo caso, la importante dimensión / extensión del suelo no urbanizable en el término municipal se complementa o contrapone con una limitada relevancia del sector primario en la actividad económica municipal.

Eso hace de Errenteria un municipio dependiente (alejado de los cánones propios de la autosuficiencia alimentaria) en lo referente al sector primario y a las necesidades y demandas relacionadas con él.

En ese contexto, la modificación de esa situación no le corresponde o, mejor dicho, excede del cometido propio del Plan General. En todo caso, sí le corresponde determinar las medidas que, formando parte de su campo de intervención, pudieran contribuir (siquiera indirectamente) a la progresiva reducción de la citada dependencia. Y en esa línea, este Plan plantea entre otros extremos:

- \* La consolidación del medio rural / natural actual, sin perjuicio de salvedades puntuales de escala o nula relevancia.
- \* La adecuación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable a los criterios establecidos en el vigente PTS Agroforestal, incluidos los relacionados con la zonificación global de esa clase de suelo y, dentro de ella y en particular, la identificación y preservación de los suelos de alto valor estratégico.
- \* La consolidación de las explotaciones agrarias-ganaderas-forestales existentes.
- \* La previsión de la ordenación de una agroaldea.





## **5.- Conclusiones. Suficiencia y adecuación de los desarrollos de actividades económicas planteados.**

De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores, así como en el conjunto del Plan General, cabe concluir, entre otros extremos:

- \* Los desarrollos de actividades económicas de carácter urbano planteados son suficientes y adecuados en atención, entre otras, a las razones siguientes:
  - Dan respuesta a las demandas existentes.
  - Se adecuan a los criterios establecidos en los planes territoriales vigentes.
  - Responden a los parámetros propios y/o acordes con la sostenibilidad en la medida en que:
    - Se emplazan en el medio urbano actual.
    - Contribuyen a la regeneración y recualificación de los entornos urbanos en los que se sitúan.
    - Incentivan la optimización del aprovechamiento del medio urbano actual.
    - Contribuyen a generar entornos urbanos con mixtura de usos (actividades económicas, residenciales...).
  - Cualitativamente, dan cobertura a las distintas modalidades de actividades económicas que demanda el municipio, incluyendo tanto las de carácter convencional (industriales, oficinas, turísticas, comerciales...) como de singular valor añadido.
- \* En lo referente al sector primario y a las actividades propias de él, se determinan medidas que, formando parte del campo de intervención del Plan General, pudieran contribuir (siquiera indirectamente) a la progresiva reducción de la dependencia agraria / alimentaria, incluidas las siguientes:
  - Consolidación e incluso ampliación del medio rural / natural actual.
  - Adecuación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable a los criterios establecidos en el vigente PTS Agroforestal, incluida la identificación y preservación de los suelos de alto valor estratégico.
  - La consolidación de las explotaciones agrarias-ganaderas-forestales existentes.
  - La previsión de la ordenación de una agroaldea.



## **V.- LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS Y DESARROLLOS DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS.**

En el presente documento se justifica la sostenibilidad económica de este Plan General, así como de las propuestas incluidas en él, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (artículo "22.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 3 del Reglamento de valoraciones de octubre de 2011; artículo "31.1.f" del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.).

Se justifica asimismo la suficiencia y la adecuación de los suelos y los desarrollos destinados a usos productivos de acuerdo con la legislación de aplicación (RDL, 7/2015).

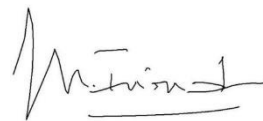
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



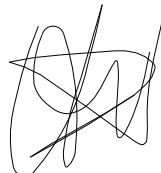
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



**Documento 3.**  
**ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

**Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.**



**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.

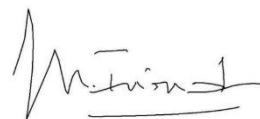
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

Diciembre 2025

## **PLANOS**



### **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 Osoz 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.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> 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 "4. PLANOS".**

**INDICE**

**Escala**

**I.- Información.**

1. Localización del municipio en el Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa..... 1 / 100.000
2. Delimitación y toponimia del término municipal. .... 1 / 10.000
3. Ortofoto del término municipal (2022) ..... 1 / 10.000
4. PGOU vigente: interpretación de la clasificación del suelo. .... 1 / 25.000 y 1 / 10.000
5. Vegetación y usos del suelo en el término municipal. .... 1 / 10.000

**II.- Ordenación estructural.**

1. Zonificación Global (Término Municipal). .... 1 / 10.000
2. Zonificación Global (Medio urbano).
  - 1.1. Nivel superior. Norte..... 1 / 3.000
  - 1.2. Nivel superior. Sur ..... 1 / 3.000
  - 2.1. Nivel inferior. Norte..... 1 / 3.000
  - 2.2. Nivel inferior. Sur ..... 1 / 3.000
3. Clasificación del Suelo. Delimitación áreas recreativas (Término Municipal). 1 / 10.000
4. Clasificación del Suelo. Delimitación ámbitos urbanísticos y determinaciones en materia de Costas (Medio urbano).
  1. Norte..... 1 / 3.000
  2. Sur ..... 1 / 3.000

**III.- Ordenación pormenorizada.**

1. Zonificación Pormenorizada.
  - 1.1. Nivel 1. Norte..... 1 / 3.000
  - 1.2. Nivel 1. Sur ..... 1 / 3.000
  - 2.1. Nivel 2. Norte..... 1 / 3.000
  - 2.2. Nivel 2. Sur ..... 1 / 3.000
2. Suelo urbano. Categorización. Delimitación de subámbitos ..... 1 / 5.000
3. Condiciones de edificación, dominio y uso
  1. Norte..... 1 / 3.000
  2. Sur ..... 1 / 3.000
4. Infraestructuras de servicios urbanos.
  1. Red general de abastecimiento de agua. .... 1 / 5.000
  2. Red general de saneamiento. .... 1 / 5.000
  3. Red general de distribución de energía eléctrica. .... 1 / 5.000
  4. Red general de abastecimiento de gas..... 1 / 5.000
  5. Red general de telefonía..... 1 / 5.000



**INDICE** (cont.)

**Escala**

**IV.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística**

1. Áreas de Interés Faunístico.....	1 / 10.000
2. Áreas de Interés Florístico .....	1 / 10.000
3. Árboles de interés local.....	1 / 5.000
4. Infraestructura Verde. Corredor ecológico. Áreas de Interés Paisajístico.....	1 / 10.000
5. Geología. Erosión. Humedales. Montes de Utilidad Pública.....	1 / 10.000
6. Suelos potencialmente contaminados. Riesgo de inundación .....	1 / 10.000
7. Riesgos de incendios y de transporte de mercancías. ....	1 / 5.000
8. Servidumbres aeronáuticas.....	1 / 10.000
9. Zonificación acústica.....	1 / 5.000

**V. Ejecución Urbanística**

1. Condiciones de Ejecución Urbanística	
1.1. Norte.....	1 / 3.000
1.2. Sur .....	1 / 3.000

**VI.- Catálogo.**

1. Edificaciones y elementos catalogados.	
Término Municipal y Área urbana .....	1 / 10.000y 1/3.000

**VII.- Otros planos de ordenación**

1. Red para la movilidad urbana en el municipio.....	1 / 5.000
2. Regulación de la implantación de viviendas en plantas bajas .....	1 / 3.000
3. Parcelas residenciales eximidas del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022(artículo 10).....	1 / 3.000
4. Puntos y cursos de agua .....	1 / 10.000

**VIII. Ordenación ilustrativa**

1. Corazones de barrio ("auzo bihotzak") y ejes cívicos.....	1 / 3.000
2. Ordenación ilustrativa del área urbana .....	1 / 5.000



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

## **Documento “5. RESUMEN EJECUTIVO”.**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

INDICE	Página
I.- Objeto de este resumen. ....	1
II.- Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido. ....	1
III.- Antecedentes. El Plan General de 2004 y el proceso de su revisión. ....	2
IV.- Objetivos, criterios y propuestas del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. ....	4
V.- El Plan General de 2004 y el nuevo Plan General. Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes. ....	6
VI.- Afecciones del Plan General en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución. ....	10
VII.- Conclusiones. ....	12

#### ANEXO.

- 1.- Plano. Clasificación urbanística. Superposición del Plan General de 2004 y sus modificaciones con el nuevo Plan General.



## I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente al nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Erreteria, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el epígrafe II.

Ese nuevo Plan General es el resultado de la revisión del vigente, a la que se hace referencia en el epígrafe III.

## II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

Para ello, en los siguientes epígrafes se incluyen, de manera sintetizada:

- \* Los antecedentes del nuevo Plan General (epígrafe III).
- \* Los objetivos, criterios y propuestas del nuevo Plan General (epígrafe IV).
- \* El análisis comparado del Plan General de 2004 y del nuevo para identificar las alteraciones resultantes de mayor relevancia (epígrafe V).
- \* Las afecciones del nuevo Plan General en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su ejecución (epígrafe VI).

Previamente, en el epígrafe III se exponen sintetizadamente los trabajos realizados hasta el momento en el proceso de elaboración del nuevo Plan General.



### III.- ANTECEDENTES. EL PLAN GENERAL DE 2004 Y EL PROCESO DE SU REVISIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Erreteria fue aprobado definitivamente en el año 2004.

En setiembre de 2018, por Decreto de Alcaldía se acordó la procedencia de abordar el proceso de revisión del 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.

El objeto de la revisión es dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adecuado para dar respuesta a sus demandas presentes y futuras, al tiempo que adaptado a los condicionantes (territoriales, urbanísticos, medioambientales, jurídicos, socioeconómicas, culturales...) vigentes.

Los trabajos realizados hasta el momento en ese contexto han sido los correspondientes a las siguientes fases:

#### A.- Primera fase. Información. Análisis de partida.

Esta primera fase ya ha sido ejecutada. Su objetivo fue el de conocer la situación de Erreteria en todos los extremos afectados y/o relacionados con el nuevo Plan General y sus propuestas.

El resultado es el reflejado en el documento "Información urbanística", elaborado en junio de 2020.

#### B.- Segunda fase. Participación ciudadana.

Esta segunda fase se desarrolló en el año 2020.

#### C.- Tercera fase. Diagnóstico.

Esta tercera fase ya ha sido ejecutada.

Ha dado lugar a un Diagnóstico elaborado en febrero de 2021 que se decantó de la información recabada y del debate de participación abierto.

#### D.- Cuarta fase. Formulación de un Avance de planeamiento.

Esta cuarta fase ya ha sido ejecutada.

Ha dado lugar a un Avance elaborado en mayo de 2021 que se decantó de la información recabada, del debate de participación abierto y del diagnóstico elaborado.



Además, el Avance y su tramitación se complementaron con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Plan.

E.- Quinta fase. Participación ciudadana.

Esta quinta fase ya ha sido ejecutada.

En ella se produjeron muy diversas aportaciones y sugerencias, y recabaron números informes sectoriales, incluido el documento de alcance del Órgano Ambiental.

F.- Sexta fase. Evaluación de la participación ciudadana.

Esta sexta fase ya ha sido ejecutada.

Dio lugar a un informe elaborado en diciembre de 2021.

G.- Séptima fase. Aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General.

Esta séptima fase ya ha sido ejecutada.

Como resultado de cuanto antecede, el 12 de abril de 2022 el Ayuntamiento ratificó los criterios y objetivos para la redacción del PGOU.

H.- Octava fase. Elaboración del documento de aprobación inicial del nuevo Plan General.

El presente documento da respuesta a esta octava fase.

Se presenta a los efectos de su aprobación inicial por el Ayuntamiento y a su exposición pública. Contiene el correspondiente EsAE, así como las evaluaciones de la perspectiva de género y del impacto lingüístico realizadas.

I.- Siguientes fases.

Seguidamente se dará paso a un nuevo proceso de participación ciudadana, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Participación Ciudadana aprobado en diciembre de 2020, tras el que el Plan General ha de ser objeto de aprobación provisional por el Ayuntamiento.

Tras ésta, el documento ah de remitirse para su informe a la COTPV y al Órgano Ambiental.

Finalmente, corresponderá al Ayuntamiento aprobar definitivamente el Plan, previsiblemente a finales del año 2026. En dicho procedimiento ahbrán de recabarse los informes sectoriales preceptivos correspondientes.





#### IV.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El objeto del nuevo Plan General es el de, revisando el vigente, determinar los criterios y las propuestas a los que ha de responder el futuro urbanístico de Erreteria en el horizonte de, aproximadamente, los 15 años posteriores a su aprobación, dando respuesta, en lo posible, a las necesidades y demandas presentes y futuras 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.

El modelo urbanístico que se plantea es el resultado de la fusión e integración de los objetivos urbanísticos propiamente dichos con los relacionados, entre otros, con la sostenibilidad, la lucha contra el cambio climático y la respuesta a las demandas y necesidades de la ciudadanía (de las que son expresión, entre otras, las resultantes tanto de los procesos de participación ciudadana promovidos como de la inclusión de la perspectiva de género en este Plan).

De hecho, todas ellas son cuestiones indisociables de una compleja realidad en la que necesariamente ha de situarse el nuevo Plan con el fin de dar una respuesta comprometida y responsable a las demandas y necesidades urbanísticas de Erreteria y de su ciudadanía en el citado horizonte aproximado de 15 años.

Planteados en ese contexto, los objetivos, criterios y propuestas del nuevo Plan General son los expuestos en él, al que nos remitimos a los efectos de su conocimiento. Algunos de ellos, sintetizadamente expuestos, son los siguientes:

- \* Mantenimiento y preservación del suelo natural, minimizando la extensión a él de las propuestas urbanas que conlleven su urbanización o artificialización.

Ese objetivo se materializa, entre otras, en las siguientes propuestas, de distinta naturaleza:

- Clasificación como suelo no urbanizable de una superficie total aproximada de 3.203 ha (84,67% del término municipal), superior a la así clasificada por el vigente PGOU de 2004.
- Ordenación de un conjunto de espacios libres generales urbanos (S.G.) de 50,9 ha de superficie.
- Destino a áreas recreativas públicas de parque rural público de una superficie total aproximada 49,5 ha de superficie.
- Ordenación del conjunto de los espacios libres generales y locales del municipio en red, conectándolos con el suelo no urbanizable a modo de "ecosistema verde" del municipio.



- Mantenimiento y preservación del suelo no urbanizable del municipio como espacio de, en términos generales, singular valor natural. Los suelos sometidos a especial protección suponen alrededor de 1.750 ha. de superficie, esto es, más de la mitad del término municipal.
- \* Consolidación y fortalecimiento del carácter integrador de la Ría del Oiartzun como eje estructurante del municipio.
- \* Respuesta a las demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, minimizándose su extensión al medio natural. Eso implica y justifica, entre otros extremos:
  - La consolidación y la rehabilitación y la regeneración del medio urbano actual.
  - La continuidad de los procesos de regeneración y renovación del medio urbano, en línea con lo previsto en el Plan General de 2004, y la formulación de nuevas propuestas en esta línea.
- \* Determinación del modelo de intervención y desarrollo de un medio urbano complejo, inclusivo, seguro y sostenible sustentado en:
  - La mezcla de usos.
  - La ordenación de entornos urbanos inclusivos y seguros para facilitar la gestión del tiempo, garantizar la seguridad en el espacio público, etc.
  - La identificación de lugares de encuentro representativos.
  - La movilidad sostenible.

De hecho, las propuestas de regeneración y renovación urbana planteadas en los citados ámbitos y subámbitos responden a esos criterios. Incluyen la ordenación de corazones de barrio ("auzo bihotza") en todos y cada uno de los barrios, así como de ejes de interconexión de éstos.

- \* Determinación de un modelo de movilidad y comunicación sostenible sustentado, entre otras, en las premisas siguientes:
  - Incentivación de los modos de movilidad no motorizados (peatonales y ciclistas) y del transporte público.
  - Mejora de las condiciones de accesibilidad universal, dando continuidad a la implantación de ascensores públicos para salvar las barreras urbanísticas cuando existen.
  - Disociación, en lo posible, del tráfico motorizado privado del externo o de paso de manera que este no atraviese el medio urbano o tenga las menores afecciones posibles en él.
- \* Respuesta a las demandas de vivienda en el medio urbano actual mediante la previsión de un total aproximado de 1.791 nuevas viviendas vinculadas a los regímenes de la vivienda protegida y de promoción libre en los correspondientes porcentajes. Así, se ordenan 1.143 nuevas viviendas de protección público y se proponen 268 nuevos alojamientos dotacionales.



- \* Respuesta a las demandas de actividades económicas mediante la ordenación de una edificabilidad total aproximada de 100.000 m<sup>2</sup>(t).

Esos desarrollos se localizan en el continuo urbano, algunos de ellos en la trama residencial.

- \* Ordenación de la red de equipamientos que permitan dar respuesta a las necesidades en materia escolar, deportiva, sanitaria, asistencial, cultural, administrativa, etc. requerida por Erreteria.
- \* Ordenación de la red de espacios libres generales y locales requerida por Erreteria, extendida al conjunto del medio urbano y en la que los paseos de borde de la ría tienen un singular protagonismo dando lugar a un circuito de 5,4 km. de longitud.
- \* Identificación y preservación del patrimonio cultural de interés. Ese es, precisamente, el objetivo del Catálogo del Plan.

Además, el Plan y sus propuestas se complementan con los correspondientes: estudio ambiental estratégico (incluido el correspondiente estudio de impacto acústico); evaluación de impacto de género; evaluación de impacto lingüístico; etc.

#### **V.- EL PLAN GENERAL DE 2004 Y EL NUEVO PLAN GENERAL. ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES.**

El análisis comparado de esos dos planes desde la perspectiva de los objetivos de este documento (identificar los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y evaluar sus afecciones; identificar los ámbitos afectados por previsiones de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión) da pie a destacar, entre otras, las siguientes cuestiones:

##### **1.- Alteraciones en materia de clasificación urbanística y delimitación de los medios urbano (suelo urbano + urbanizable) y rural (suelo no urbanizable).**

Esas alteraciones son las reflejadas en el plano incluido en el Anexo 1 adjunto a este documento. En ese plano se identifican:

- \* El medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) resultante del nuevo Plan General.
- \* El medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) resultante del Plan General de 2004.
- \* El suelo no urbanizable delimitado en los dos Planes.

Las propuestas del nuevo Plan General implican, entre otros extremos:



- A.- La clasificación como suelo urbano de los clasificados de esa misma manera en el PGOU-2004, complementados y/o reajustados en los siguientes términos:
- \* Se clasifican como urbanos los suelos urbanizables ya desarrollados:
    - Lartzabal.
    - Markola.
    - Arramendi.
    - Esnabide.
    - Egiburuberri.
  - \* Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos y espacios siguientes clasificados con anterioridad como suelo urbano:
    - Terrenos de Egiburu sitados al este de la carretera foral.
- B.- La clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos clasificados como suelo urbanizable ocupados por la AP.1/AP.8 y la GI-636, así como por los ámbitos no desarrollados de:
- Urkiola.
  - Palazio zaharra.
  - Zamalbide, con la salvedad de los terrenos que forman parte del nuevo ámbito delimitado de Zamalbideberri.
  - Tolare, con la salvedad de los terrenos que forman parte del nuevo ámbito delimitado de Tolare-Intzinarte.
- C.- La consolidación como como suelo urbanizable de los nuevos ámbitos de Larretxipi y Perutxene-Sagasti, si bien en ambos casos se redefinen sus límites.

## 2.- Alteraciones en el suelo no urbanizable.

Algunas de las alteraciones más relevantes son, posiblemente, las relacionadas con:

- A.- Se aumenta su superficie a resultas de cuanto antecede.  
No se produce por otra parte incorporación alguna de suelo no urbanizable del PGOU de 2004 al suelo urbano o urbanizable del nuevo Plan, con las salvedades que resultan del reajuste puntual de los ámbitos de Añabitarte y Tolare-Intzinarte (alrededor de 2.106 m<sup>2</sup>).
- B.- El reajuste de las previsiones de zonificación global o categorización de los terrenos no urbanizables para su adecuación a las previsiones establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes: Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019); Plan General de Carreteras del País Vasco; Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica); Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobación definitiva: 27 de julio de 2004); Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco; Plan Territorial Sectorial Agroforestal; Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa; etc.



### **3.- Alteraciones en la ordenación urbanística del medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable).**

La correcta evaluación de esas alteraciones justifica la diferenciación, entre otras, de las distintas situaciones siguientes:

#### **A.- El medio urbano consolidado.**

Se corresponde con la mayor parte del medio urbano actual que el nuevo Plan General consolida en su estado actual.

En este supuesto, las alteraciones resultantes son, en su caso, las relacionadas con el régimen de usos propuesto en este Plan.

#### **B.- El medio urbano objeto de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el nuevo Plan, entre los que cabe distinguir, a su vez:**

- \* Los desarrollos previstos en el marco del Plan General de 2004 y que el nuevo Plan consolida o incorpora.

Se corresponden con los planteados en los siguientes ámbitos y subámbitos: Esnabide, Alzate, Casco Histórico, Papresa, Gamongoa, Txirrita-Maleo, etc.

- \* Los nuevos desarrollos y/o propuestas con origen en el nuevo Plan General propiamente dicho.

Se corresponden con los planteados en los siguientes ámbitos y subámbitos: Basanoaga, Esnabide 2, Alaberga, Galtzaraborda, Gaztaño berri, Tomás López, Santa Clara, Evaristo Bozas, Lartzabal zaharra, Txirrita-Maleo, Loidialde, Hego Arramendi, Masti-Loidi, Egiburu (Ipar Egiburu y Hego Egiburu), Larrretxipi, Perutxene-Sagasti, Egiluze, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte.

### **4.- Otro tipo de cuestiones o alteraciones relacionadas con la ordenación urbanística.**

Algunas de ellas son las relacionadas con las siguientes cuestiones:

#### **A.- El régimen de usos.**

En este caso, hay muchas coincidencias entre los dos Planes con salvedades o matices relacionados con la sistemática general, la consideración de los equipamientos, la determinación de la edificabilidad física, la implantación de los alojamientos turísticos, etc.

#### **B.- Los equipamientos:**

Se consolidan las propuestas planteadas a ese respecto en el PGOU de 2004, que se complementan con las previsiones vinculadas a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados y a cuanto se propone para la ampliación de las piscinas al aire libre de Esnabide y Ipara la ordenación de una nueva parcela en Markola goia.



Merecen ser destacadas las propuestas de promover un equipamiento docente en Gamongoa y la ejecución de alojamientos dotacionales en esnabide, Igantzi y el edificio Oarso.

- C.- La consolidación de los espacios libres ordenados en el PGOU 2004, con los reajustes oportunos, que se complementan con los vinculados a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

## **5.- El Catálogo**

Se consolida, en términos generales, el Catálogo del Plan General de 2004, sin perjuicio de su adecuación a las previsiones establecidas en la legislación vigente en la materia (Ley 6/2019, modificada por la Ley 14/2023).

## **6.- La determinación formal de las escalas de la ordenación estructural y pormenorizada. El régimen urbanístico formal de zonificación global y pormenorizada.**

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana se ha de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluida la Ley 2/2006. Eso tiene una serie de implicaciones directas como las referentes a:

- \* La diferenciación de las escalas de ordenación estructural y pormenorizada con la consiguiente integración de las propuestas en aquella o en esta.
- \* La adecuación de las propuestas a los criterios reguladores de:
  - La edificabilidad urbanística máxima y mínima (en el caso de los desarrollos sujetos a actuaciones integradas).
  - El estándar de vivienda protegida.
  - Los estándares de sistemas generales (espacios libres y alojamientos dotacionales) y locales.
- \* La ejecución / gestión de las propuestas de ordenación, a las que se alude en el siguiente apartado.

Esas implicaciones o alteraciones se complementan con las relacionadas con la modificación de la sistemática formal de la zonificación global y pormenorizada (incluida la diferenciación de las tipologías de zonas globales y pormenorizadas).

## **7.- Alteraciones en materia de gestión / ejecución urbanística.**

Se consolidan, en términos generales, las previsiones del Plan General de 2004, al tiempo que se complementan con las vinculadas a la ejecución de los nuevos desarrollos planteados.



En particular, las condiciones de gestión y ejecución urbanística se adecuan a lo dispuesto en la nueva Ley 2/2006 cuya entrada en vigor fue posterior a la aprobación del PGOU vigente.

## **VI.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCION.**

La aprobación inicial del PGOU tendrá, a ese respecto y entre otras, las afecciones siguientes:

### **1.- Afecciones generales.**

- \* La suspensión de la ordenación vigente en la ciudad, así como de su ejecución, salvo en lo referente a las cuestiones y propuestas en las que las previsiones del Plan General de 2004 y el nuevo Plan General son coincidentes.
- \* En atención a lo indicado, las coincidencias entre esos dos Planes son mas relevantes que las divergencias.

La consolidación, en el nuevo Plan General, de gran parte del medio urbano actual es una muestra de ello.

### **2.- Afecciones relacionadas con las alteraciones en materia de clasificación urbanística y delimitación de los medios urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) y rural (suelo no urbanizable).**

En atención a lo expuesto, la suspensión de la ordenación urbanística y de su ejecución afecta, entre otros, a los terrenos que el nuevo Plan General clasifica como suelo no urbanizable y el Plan General de 2004 como suelo urbano y urbanizable.

Se corresponden con los terrenos referidos en el apartado V.1 anterior.

En esos supuestos, el régimen urbanístico de los dos Planes no es coincidente.

### **3.- Afecciones relacionadas con las alteraciones en el suelo no urbanizable.**

En atención a lo expuesto, la suspensión de la ordenación urbanística y de su ejecución afecta, entre otros, a:

- \* El régimen de zonificación global y las previsiones urbanísticas de aplicación en cada una de las zonas globales en los extremos en los que las previsiones del nuevo Plan General no son coincidentes con las del PGOU de 2004.
- \* El régimen de edificación del suelo no urbanizable en los extremos en los que las previsiones del nuevo Plan General no son coincidentes con las del PGOU de 2004.



#### 4.- Afecciones relacionadas con las alteraciones de la ordenación urbanística del medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable).

\* Afecciones en el medio urbano consolidado.  
Cabe considerar que la suspensión no afecta a esa parte del medio urbano salvo, en su caso y entre otros, a las propuestas de implantación de usos no coincidentes y/o posibles con los dos Planes.

\* Afecciones en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el marco del Plan General de 2004 y que el nuevo Plan consolida o incorpora. Cabe diferenciar, en este caso y entre otras, estas dos situaciones:

- Desarrollos que el nuevo Plan General consolida e incorpora en sus propios términos, sin reajuste alguno, tales como el referido al ámbito de Altzate.  
Cabe considerar que no resultarán afectados por la suspensión de la ordenación urbanística y de su ejecución, pudiendo continuarse con esta.
- Desarrollos que el nuevo Plan General consolida e incorpora con algunos ajustes.  
Así sucede en el supuesto del ámbito de Gamongoa en el que se reduce la superficie destinada al sistema general de espacios libres y se cambia el destino de una parcela de equipamiento. Debido a ello, la edificación prevista y coincidente en ambos Planes no está afectada por la suspensión de licencias.

\* Afecciones en los nuevos desarrollos urbanísticos y/o propuestas con origen en el nuevo Plan General propiamente dicho en suelo urbano.

Cabe considerar que los ámbitos y subámbitos en los que se plantean esos nuevos desarrollos resultarán afectados por la suspensión de la ordenación urbanística y de su ejecución.

Se corresponden con los planteados en: Basanoaga, Esnabide 2, Alaberga, Galtzaraborda, Gaztaño berri, Tomás López, Santa Clara, Evaristo Bozas, Lartzabal zaharra, Txirrita-Maleo, Loidialde, Hego Arramendi, Masti-Loidi, Egiburu (Ipar Egiburu y Hego Egiburu), Egiluze, etc.

\* Afecciones en los nuevos desarrollos urbanísticos y/o propuestas en suelo urbanizable.

Por un lado, se corresponden con los nuevos desarrollos planteados en los siguientes ámbitos redelimitados oportunamente: Larrretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri y Tolare-Intzinarte.

Por otro tienen por objeto los suelos objeto de clasificación como no urbanizables de los sectores de Urkiola, Palazio zaharra, Zamalbide y Tolare.





**5.- Afecciones en otro tipo de cuestiones o alteraciones relacionadas con la ordenación urbanística.**

La suspensión de la ordenación urbanística y de su ejecución afectará a:

- \* Las propuestas de implantación de usos que no sean acordes con el régimen de usos establecidos en los dos (2) Planes.
- \* Las propuestas planteadas en las parcelas de equipamiento que no sean acordes con el régimen urbanístico establecido en los dos (2) Planes.
- \* Las propuestas planteadas en terrenos y edificios privados afectados por modificaciones del régimen urbanístico planteadas en el nuevo Plan General que implican su destino a dotaciones públicas.

**6.- Afecciones relacionadas con las previsiones formales de determinación de las escalas de la ordenación estructural y pormenorizada, y el régimen urbanístico formal de zonificación global y pormenorizada.**

Cabe considerar que esas previsiones, en sí mismas, no tienen afecciones en materia de suspensión de la ordenación urbanística y de su ejecución.

**7.- Período de afección de la suspensión.**

La referida suspensión incide en el período máximo de dos (2) años (art. 85 de la Ley 2/2006), contabilizados desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación inicial del Plan General.

**VII.- CONCLUSIONES.**

En atención a lo expuesto, la aprobación inicial del nuevo Plan General ha tenido y tiene, entre otras, las afecciones expuestas en los anteriores epígrafes, incluidas las relacionadas con la suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su ejecución.


El período de vigencia de esa suspensión es de dos (2) años, contabilizados desde el día siguiente al de la citada publicación del acuerdo de aprobación inicial del Plan.

En el plano siguiente se ilustra gráficamente cuanto precede.



El presente documento responde al mandato de disponer de el en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística en el contexto de la exposición al público del Plan General.

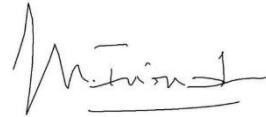
En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba

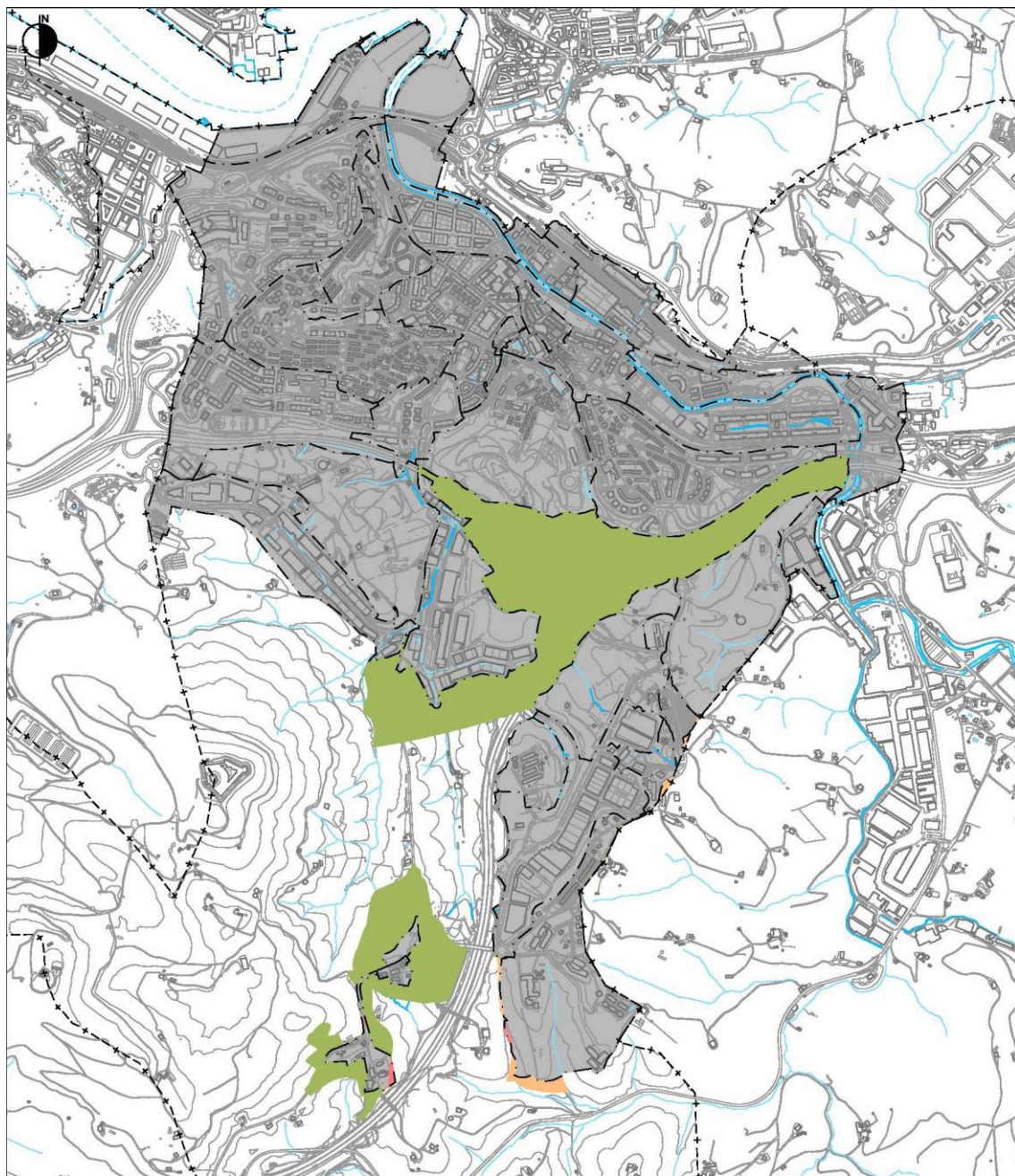


Mikel Iriondo



**ANEXO 1.**  
**Clasificación urbanística. Superposición del Plan General de**  
**2004 y sus modificaciones con el nuevo Plan General**





HIRI-LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN MUGAKETA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA HONETAN	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL DE 2004 Y MODIFICACIONES, Y EN ESTE
LURZORU URBANIZAEZINA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA HIRI-LURZORUA HONETAN	SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y EN ESTE
HIRI-LURZORUA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA URBANIZAEZINA HONETAN	SUELO URBANO EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y NO URBANIZABLE EN ESTE
LURZORU URBANIZAGARRIA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA LURZORU URBANIZAEZINA HONETAN	SUELO URBANIZABLE EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y NO URBANIZABLE EN ESTE
LURZORU URBANIZAEZINA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA HIRI-LURZORUA EDO URBANIZAGARRIA HONETAN	SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y SUELO URBANO O URBANIZABLE EN ESTE

**CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**  
**SUPERPOSICIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2004 Y MODIFICACIONES, Y EL NUEVO PLAN GENERAL**

