



Equipo redactor

Director de la Oficina del Plan General

Enrique Ponte Ordoqui, Arquitecto Municipal

Equipo Base

Javier Ubillos Pernaut, Arquitecto
Gorka Arregui Gaztañaga, Arquitecto
Idurre Neira Aiestaran, Asesoría Jurídica
Iñaki Azkarate, Biólogo
Iñaki Ibarbia Etxeberria, Arquitecto Técnico
Javier Cambroner, Delineación
Izaskun Esnaola Varela, Tratamiento de textos
Jaione Ollaquindia, Tratamiento de textos (Avance)
Nigel Gibb (Catálogo)

Colaboraciones

Cartografía: Neurri Ingenieros, S.A.
Digitalización NNSS: SGS Map
Demografía y Vivienda: UR&MA, S.L.
Tráfico y Transporte: LEBER, Planificación e Ingeniería, S.A.
Realidad Integral (Marco de la Agenda 21): Inguru Consultores, S.A.



INDICE GENERAL

DOCUMENTO A.1:	MEMORIA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA
DOCUMENTO A.2:	MEMORIA: ORDENACIÓN
DOCUMENTO B.1:	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO B.2:	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO C:	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO D:	PROGRAMA DE ACTUACIÓN
DOCUMENTO E:	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
ANEXO I:	RELACIÓN DE ACTIVIDADES: AGRUPACIONES Y GRUPOS
ANEXO II:	MODELO DE DATOS CARTOGRÁFICOS
ANEXO III:	RED DE CARRETERAS Y CAMINOS MUNICIPALES



DOCUMENTO A.1: MEMORIA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA



INDICE

VOLUMEN I

I. INTRODUCCIÓN

I.01.	ANTECEDENTES.....	2
I.01.01.	Acuerdo de formulación del Plan General de Ordenación Urbana	2
I.01.02.	Equipo técnico redactor y seguimiento de los trabajos	2
I.01.03.	Actos preparatorios	2
I.01.04.	Exposición pública de los trabajos	4
I.02.	NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE LA VILLA DE RENTERIA	5
I.02.01.	Proceso de tramitación de las NNSS. Cronología	5
I.02.02.	Modificaciones puntuales de las NNSS. Relación	8
I.03.	MARCO LEGAL DEL PROCESO, FASES DE ELABORACIÓN Y DE TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10
I.03.01.	Introducción	10
I.03.02.	Fases de elaboración del planeamiento	10
I.03.03.	Efectos del Plan General	14
I.03.04.	Vigencia de los Planes	14
I.03.05.	Suspensión del otorgamiento de licencias	15
I.03.06.	Estándares urbanísticos	15
I.03.07.	Cesión de aprovechamiento urbanístico	16
I.03.08.	Publicidad de los instrumentos de planeamiento	16
I.03.09.	Evaluación del impacto ambiental	17
I.04.	EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. OBJETO Y CONTENIDO.....	19
I.04.01.	Concepto y objeto	19
I.04.02.	Determinaciones de los Planes Generales.....	19
I.04.03.	Areas de reparto y aprovechamientos tipo.....	23
I.04.04.	La regulación urbanística del suelo no urbanizable (Ley 5/1998).....	26
I.04.05.	Documentación.....	27
I.05.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	31
I.06.	CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL MUNICIPIO DE RENTERÍA POR EL DE ERRENTERIA.....	32



I.07.	LOS LIMITES DEL TERMINO MUNICIPAL. AMOJONAMIENTO.....	33
I.08.	LAS BASES CARTOGRÁFICAS; LA RED TOPOMÉTRICA MUNICIPAL.....	35
I.09.	CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE “CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO”	37

II. DIAGNOSTICO TERRITORIAL

II.01.	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	39
II.01.01.	La Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio.....	39
II.01.02.	Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.....	41
II.01.03.	Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostialdea.....	43
II.01.04.	2º Plan General de Carreteras del País Vasco 1999-2010.....	44
II.01.05.	Planeamiento Territorial Sectorial de la CAPV.....	45
II.01.06.	Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Gipuzkoa.....	58
II.02.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS MUNICIPIOS DE LA COMARCA.....	61
II.02.01.	Criterios generales.....	61
II.02.02.	Astigarraga.....	64
II.02.03.	Donostia-San Sebastián.....	65
II.02.04.	Hernani.....	66
II.02.05.	Lezo.....	66
II.02.06.	Oiartzun.....	68
II.02.07.	Pasaia.....	69

III. DIAGNOSTICO URBANÍSTICO

III.01.	EL DESARROLLO URBANÍSTICO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	73
III.01.01.	Modificaciones Puntuales de las NNSS.....	73
III.01.02.	Planeamiento de Desarrollo: Planes Parciales y Planes Especiales.....	87
III.01.03.	Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH); Declaración de Área de Rehabilitación Integrada (ARI).....	96
III.01.04.	Proyectos de Urbanización.....	97
III.01.05.	Estudios de Detalle.....	102
III.01.06.	Gestión Urbanística: Proyectos de Compensación y de Parcelación. 111	
III.01.07.	Proyecto de Reserva Municipal de terrenos en Egiburu.....	116
III.01.08.	Estudios Socio-Urbanísticos.....	118
III.01.09.	Ordenanzas.....	120



III.01.10.	Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación.....	122
III.01.11.	Convenios Urbanísticos y de Colaboración.....	123

IV. LEGISLACIÓN SECTORIAL

IV.01.	LEY 22/1988, DE COSTAS.....	127
IV.02.	REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS.....	130
IV.03.	LEY 25/1988, DE CARRETERAS Y CAMINOS; NORMA FORAL 17/1994.....	132
IV.04.	LEY 16/1987, DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES.....	136
IV.05.	LEY 27/1992, DE PUERTOS DEL ESTADO Y DE LA MARINA MERCANTE.....	140

V. EL MEDIO FISICO

V.01.	SITUACIÓN GEOGRÁFICA.....	143
V.01.01.	Situación regional.....	143
V.01.02.	Situación comarcal.....	143
V.01.03.	Descripción general. Usos del suelo.....	144
V.02.	CLIMATOLOGÍA.....	149
V.02.01.	Introducción.....	149
V.02.02.	Análisis de las temperaturas.....	150
V.02.03.	Análisis de las precipitaciones.....	152
V.02.04.	Análisis de los vientos.....	154
V.03.	GEOLOGÍA.....	155
V.03.01.	Metodología.....	155
V.03.02.	Estudio geológico.....	157
V.04.	GEOMORFOLOGÍA.....	165
V.04.01.	Metodología.....	165
V.04.02.	Datos geológicos.....	166
V.04.03.	Unidades geomorfológicas.....	166
V.05.	HIDROGEOLOGIA.....	169
V.05.01.	Dominio hidrogeológico paleozoico y granitoides.....	169
V.05.02.	Dominio hidrogeológico anticlinorio norte.....	171
V.05.03.	Dominio hidrogeológico cretácico superior.....	172
V.05.04.	Dominio hidrogeológico cuaternario.....	174
V.05.05.	Vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos.....	176



V.06.	HIDROLOGIA SUPERFICIAL.....	178
V.06.01.	Metodología.....	178
V.06.02.	Descripción de las cuencas y cauces.....	178
V.06.03.	Características físicas de las cuencas.....	181
V.06.04.	Calidad de los cursos fluviales de Errenteria.....	182
V.06.05.	Análisis de las concesiones y aprovechamientos hidráulicos	184
V.06.06.	Caracterización de los factores de contaminación.....	186
V.06.07.	Recomendaciones finales.....	187
V.07.	VEGETACIÓN.....	189
V.07.01.	Hayedos.....	189
V.07.02.	Robledales.....	189
V.07.03.	Bosque mixto de frondosas y aliseda atlántica.....	189
V.07.04.	Marojales.....	189
V.07.05.	Matorrales.....	190
V.07.06.	Cultivos de coníferas y frondosas exóticas.....	190
V.07.07.	Pastizales silicícolas.....	190
V.07.08.	Prados y cultivos atlánticos.....	191
V.07.09.	Vegetación ruderal antropógena.....	191
V.07.10.	Áreas de interés botánico.....	191
V.07.11.	Especies de interés botánico. Especies amenazadas de la flora.....	192
V.08.	FAUNA SILVESTRE.....	195
V.08.01.	Metodología.....	195
V.08.02.	Catálogo de especies de la fauna de vertebrados.....	195
V.08.03.	Comunidades faunísticas.....	195
V.08.04.	Áreas de interés faunístico.....	203
V.09.	CLASES AGROLOGICAS.....	205
V.09.01.	Introducción y metodología.....	205
V.09.02.	Caracterización de las clases agrológicas.....	205
V.09.03.	Descripción de las unidades de cartografía.....	207
V.10.	AREAS NATURALES DE INTERÉS ECOLÓGICO.....	210
V.10.01.	Parque Natural de Aiako Harria.....	210
V.10.02.	Parque de Lau Haizeta.....	212
V.10.03.	El Monte de Utilidad Pública nº 2.067.1 Añarbe.....	213
V.10.04.	El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de Aiako Harria.....	214
V.10.05.	Otras áreas naturales de alto valor ecológico.....	216



V.11.	ESTUDIO DEL PAISAJE.....	217
	V.11.01. Introducción y metodología.....	217
	V.11.02. Elementos de paisaje. Visibilidad.....	217
	V.11.03. Cuencas visuales.....	218
	V.11.04. Unidades de paisaje.....	221
	V.11.05. Gestión del paisaje en Errenteria.....	224
V.12.	INVENTARIO DE EMPLAZAMIENTOS CON ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES.....	226
	V.12.01. Principios generales.....	226
	V.12.02. Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes.....	227



VOLUMEN 2

VI. DEMOGRAFÍA

VI.01.	INTRODUCCIÓN.....	230
VI.02.	ANALISIS Y DIAGNOSTICO.....	231
	VI.02.01. Evolución demográfica de Errenteria.....	231
	VI.02.02. Errenteria en la actualidad.....	233
	VI.02.03. El comportamiento demográfico de Errenteria. Las actuales tendencias.....	233
	VI.02.04. Análisis de la población de Errenteria en el año 2000.....	240
VI.03.	PREVISIONES DEMOGRAFICAS.....	245
	VI.03.01. Las actuales tendencias.....	245
	VI.03.02. La población en el año 2010.....	247

VII. LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y EL EMPLEO

VII.01.	ANALISIS Y DIAGNOSTICO.....	253
VII.02.	EMPLEO Y PARO.....	256
	VII.02.01. Empleo y actividad.....	256
	VII.02.02. Paro.....	256
VII.03.	EL DESARROLLO DEL SECTOR SECUNDARIO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DE LAS NNSS.....	258
	VII.03.01. Masti/Loidi.....	258
	VII.03.02. Txirrita/Maleo.....	260
	VII.03.03. Egiburuberrí.....	261
	VII.03.04. El Sector secundario y las DOT.....	262
VII.04.	SECTOR TERCIARIO.....	263
	VII.04.01. Plan Especial de Revitalización Comercial de Errenteria.....	263
	VII.04.02. El Sector terciario y las DOT.....	264
VII.05.	COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA BAHÍA DE PASAIA.....	266



VII.06. ERRETERIA GARATUZ UDAL SOZINETEA – ERRETERIA GARATUZ SOCIEDAD MUNICIPAL, S.A.....	268
VII.06.01. Cronología de la creación de la Sociedad Municipal de desarrollo económico : “Errenteria Garatuz Udal Sozietatea/ Errenteria Garatuz Sociedad Municipal, S.A.....	268
VII.06.02. Constitución de “Errenteria Garatuz Udal Sozietatea – Errenteria Garatuz Sociedad Municipal, S.A.”	268
VII.06.03. Memoria justificativa para el desarrollo de la actividad económica.....	268
VII.06.04. Objeto social de “Errenteria Garatuz Udal Sozietatea – Errenteria Garatuz Sociedad Municipal, S.A.”	271
VII.07. BADIA BERRI, S.A.....	273

VIII. LA VIVIENDA

VIII.01. INTRODUCCIÓN.....	275
VIII.02. ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ERRETERIA.....	276
VIII.02.01. La vivienda en Errenteria. Análisis comparativo de su crecimiento con respecto al País Vasco y Gipuzkoa.....	276
VIII.02.02. Evolución del parque de vivienda en Errenteria.....	277
VIII.02.03. La vivienda ocupada en Errenteria.....	278
VIII.02.04. La vivienda vacía en Errenteria.....	279
VIII.02.05. Tamaño medio de la unidad familiar/vivienda.....	281
VIII.03. PREVISION DE NECESIDADES DE VIVIENDA.....	284
VIII.03.01. El futuro parque de viviendas en Errenteria. Horizonte 2012.....	284
VIII.03.02. La cuantificación residencial y las DOT.....	286
VIII.04. EL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	287
VIII.05. REGIMEN DE TITULARIDAD DE LA VIVIENDA.....	289
VIII.06. DESARROLLO RESIDENCIAL A PARTIR DE LA APROBACIÓN DE LAS NNSS.....	290
VIII.06.01. Relación de licencias de obras.....	290
VIII.06.02. Viviendas de Protección Oficial.....	297
VIII.06.03. Distribución de Licencias según Áreas y Sectores.....	298
VIII.07. POTENCIAL RESIDENCIAL.....	299



IX. EL PATRIMONIO CULTURAL

IX.01.	LEY 7/1990, DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO.....	301
IX.02.	PATRIMONIO HISTÓRICO – ARQUITECTÓNICO.....	303
	IX.02.01. El Casco Histórico.....	303
	IX.02.02. Otros bienes inmuebles de Interés Cultural.....	306
	IX.02.03. Retablos.....	309
IX.03.	PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.....	310
	IX.03.01. El Casco Histórico.....	310
	IX.03.02. Monumentos megalíticos.....	310
	IX.03.03. Zonas de presunción arqueológica.....	311
	IX.03.04. Zonas propuestas para declarar como Monumentos/Conjuntos.....	312
	IX.03.05. Formulación del régimen de Catalogación.....	312

X. MOVILIDAD, TRAFICO Y TRANSPORTE

X.01.	LA MOVILIDAD GLOBAL DE LOS HABITANTES DE ERRETERIA.....	314
	X.01.01. Introducción.....	314
	X.01.02. Movilidad de los residentes en Errenteria.....	314
	X.01.03. Viajes de acceso a Errenteria.....	319
	X.01.04. Consideraciones de síntesis.....	321
X.02.	EL TRAFICO Y LA RED VIARIA.....	322
X.03.	EL APARCAMIENTO.....	323
	X.03.01. Balance oferta-demanda.....	323
	X.03.02. Resumen y conclusiones.....	324
X.04.	EL TRANSPORTE PUBLICO.....	326
	X.04.01. La oferta.....	326
	X.04.02. La demanda.....	328
	X.04.03. Resumen.....	330
X.05.	LOS DESPLAZAMIENTOS PEATONALES.....	332



X.06.	EL FERROCARRIL.....	334
	X.06.01. Renfe.....	334
	X.06.02. Euskotrenbideak/ Ferrocarriles Vascos S.A.....	334
X.07.	CARRETERAS.....	335
	X.07.01. Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.....	335
	X.07.02. Carreteras y Caminos Municipales.....	339
X.08.	TRANSPORTE DE VIAJEROS.....	340
X.09.	EL PUERTO DE PASAJES.....	341
<hr/>		
XI.	LOS ESPACIOS PUBLICOS	
XI.01.	PARQUES Y JARDINES URBANOS.....	343
XI.02.	PARQUES RURALES.....	344
<hr/>		
XII.	EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
XII.01.	ADMINISTRATIVO PÚBLICO.....	346
XII.02.	MERCADO.....	347
XII.03.	EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	348
XII.04.	EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DEPORTIVO.....	350
	XII.04.01. Entidades culturales.....	350
	XII.04.02. Instalaciones deportivas.....	351
	XII.04.03. Asociaciones recreativas y culturales.....	352
XII.05.	SANITARIO, ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS.....	353
XII.06.	CEMENTERIO.....	355



XIII. LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

XIII.01. VERTEDERO.....	357
XIII.02. EMBALSE DEL AÑARBE.....	359
XIII.03. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	361
XIII.04. RED DE SANEAMIENTO.....	363
XIII.05. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	364
XIII.06. TELEFONIA.....	367
XIII.06.01. Telefónica.....	367
XIII.06.02. Euskaltel.....	368
XIII.07. TELECOMUNICACIONES.....	369
XIII.07.01. Antenas.....	369
XIII.07.02. Instalación de fibra óptica.....	370
XIII.08. ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL.....	372

XIV. ENCUADRE ECONÓMICO Y FINANCIERO

XIV.01. CRITERIOS GENERALES.....	375
XIV.02. RELACION DE CAPITULOS DE GASTO Y DE INGRESO, INVERSIONES EFECTUADAS, RECURSOS PROPIOS Y AJENOS, DESDE LA APROBACIÓN DE LAS NNSS.....	376
XIV.02.01. Capítulos de Gasto (Obligaciones liquidadas).....	376
XIV.02.02. Capítulos de Ingreso (Derechos liquidados).....	376

XV. DIAGNOSIS DE LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NNSS

XV.01. AREAS.....	378
XV.02. SECTORES.....	389