



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

HONDARRIBIA

Espedientea: 3HI-024/25-P03

**SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO
BATZORDEKO IDAZKARIA**

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak martxoaren 11n egindako 1/2026 bilkuran, bertaratutakoek aho batez erabaki zuten Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari buruzko txosten hau onartzea, kideen gehiengo osoa osatzen baitzuten:

“A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Hondarribiako “Hiri Antolamenduko Plan Orokorra” espedientearen Lurralde Eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremani buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1ª EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

a) Itsasertzeko LPSaren erabileren zonifikazioa eta erregulazioa jaso

Plan General de Ordenación Urbana

HONDARRIBIA

Expediente: 3HI-043/25-P03

**SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL
PAÍS VASCO**

CERTIFICO: que en la Sesión 1/2026, celebrada por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 11 de marzo, se acordó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, la aprobación del siguiente informe referente al Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia:

“A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Valorar el Modelo Territorial el expediente de “Plan General de Ordenación Urbana” del municipio de Hondarribia, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

a) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PTS del Litoral





beharko dira udalerrriaren iparraldean, Planak Jaizkibelgo babes berezi gisa zedarritutako eremuan, aldi baterako, berariazko antolamendu-plan bat onartu arte, Itsasertzeko LPSaren 3.3 artikulua Plana Ingurumen Plangintzarekin edo Ingurune Naturalarekin koordinatzeari buruz adierazten duen bezala.

- b) Txingudiko eremuko Baliabide Naturalak Antolatzeko Plan Bereziak Jaizubiako ibarrerako eta Erribera ingururako ezartzen dituen zonakatzea eta erabileren erregulazioa jaso beharko dira.
- c) Gainazaleko urak babesteko kategoriako araudiaren igorpena zuzendu beharko da, eta Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSera eta Plan Hidrologikora bidali beharko da.
- d) Zuzendu egin beharko da Eremu Degradatuak Berreskuratzeko eta Ekosistemak Hobetzeko azpikategoriak erabiltzeko araubidearen igorpena, eta Itsasertzeko LPSaren bidez arautu beharko da bere antolamendu-eremuko zonetan.
- e) Uholde-arriskuko eremuen araudiaren igorpena zuzendu beharko da, eta erreferentziazko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSa eta Plan Hidrologikoa izan beharko dira.
- f) Proposatutako parke perirubanoetako plan bereziek beren eremuetan lurzoru urbanizaezinak soilik sartzea gomendatzen da.

1b Donostialdea-Bidasoa Beherea Lurralde Plan Partzialera egokitzea

- a) Plan Orokorren okupazio-ereduaren aldeko balorazioa egin da, LPPk ezarritako kategorizazioarekin bat datorrelako eta definitutako hiri-inguruko parkeak sartu direlako.

en la zona norte del municipio, en el ámbito delimitado por el Plan como Especial protección de Jaizkibel, manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural.

- b) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos que establece el Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Txingudi para la vega de Jaizubia y la zona de Erribera.
- c) Deberá corregirse la remisión de la normativa de la categoría de Protección de Aguas Superficiales, incorporándose la remisión al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y al Plan Hidrológico.
- d) Deberá corregirse la remisión del régimen de uso de las subcategorías de Recuperación de Áreas Degradadas y Mejora d Ecosistemas, debiendo regularse por el PTS del Litoral en las zonas recayentes en su ámbito de ordenación.
- e) Deberá corregirse la remisión de la normativa de las Áreas Inundables, debiendo ser el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y el Plan Hidrológico la normativa de referencia.
- f) Se recomienda que los planes especiales de los parques perirubanos propuestos incluyan en sus ámbitos únicamente suelos no urbanizables.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa

- a) Se valora favorablemente el modelo de ocupación del Plan General por ser acorde con la categorización establecida por el PTP y por incorporar los parques periurbanos definidos.



- b) Bizitegi-kuantifikazioaren zifraren aldeko balorazioa egin da, LPPko 2.410 baino txikiagoa delako.
- c) 2.3 Parke Teknologikoa eta 3.2 Karmeldarrak eremuak garatzen dituzten antolamendu xehatuko tresnak Irungo HAPOn antolamenduarekin koordinatuta antolatu beharko dira, bi planteamenduen bateragarritasuna ziurtatuz eta LPPren zehaztapenak jasoz.
- d) Plan Orokorreko Aiako Harria-Jaizkibel Korridoreko landa-parkearen antolamenduan Usategietako hiriarteko parkearen antolamendua kontuan hartu beharko da, Lezo, Oiartzun eta Irungo udalerriekin koordinatuta.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- a) Gainazaleko urak babesteko kategoriari buruzko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSera bidali beharko da.
- b) Dagozkion atzerapenak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guztietatik. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagozkion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.
- c) Uholde-arriskuari dagokionez, espedientea URari helarazi zaio, azter dezan.

1d Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

- a) Itsasertzeko LAParen erabileren zonifikazioa eta erregulazioa jaso

- b) Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 2.410 del PTP.
- c) Los instrumentos de ordenación pormenorizada que desarrollen los ámbitos 2.3 Parke Teknologikoa y 3.2 Karmeldarrak deberán abordar su ordenación de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irún, asegurando la compatibilidad de ambos planteamientos y recogiendo las determinaciones del PTP.
- d) Se deberá contemplar en la ordenación del parque rural del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel del Plan General la ordenación del parque interurbano de Usategieta en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irún.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales se deberá remitir al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.
- b) Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- c) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

- a) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PTS del Litoral



beharko dira udalerraren iparraldean, Planak Jaizkibelgo babes berezi gisa zedarritutako eremuan, aldi baterako, berariazko antolamendu-plan bat onartu arte, Itsasertzeko LAParen 3.3 artikulua Plana Ingurumen Plangintzarekin edo Ingurune Naturalarekin koordinatzeari buruz adierazten duen bezala.

- b) Higer eremuko hiri-lurzoru finkatugabearen sailkapena berrikusi beharko da, Itsasertzeko LPSaren zehaztapenen arabera, eta LPS horrek eremu horretarako ezartzen dituen zonakatea eta erabileren erregulazioa jasoz.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Hezeguneen LPSera egokitzeari dagokionez.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.

1f Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- a) Dokumentuak behar bezala justifikatu beharko du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78. artikulua eskatzen duen gutxienezko estandarra betetzen dela, eta hori betetzeko kontuan hartu diren hiri-espazio libreak

en la zona norte del municipio, en el ámbito delimitado por el Plan como Especial protección de Jaizkibel, manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural.

- b) Deberá revisarse la clasificación del suelo urbano no consolidado del ámbito Higer en función de las determinaciones del PTS del Litoral y recogiendo la zonificación y regulación de usos que establece dicho PTS para este ámbito.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Zonas Húmedas.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- a) El documento deberá justificar adecuadamente el cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, identificando y cuantificando los espacios libres que



identifikatu eta kuantifikatu beharko ditu.

- b) Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriak nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokorren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitza hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

se han tenido en cuenta para dicho cumplimiento.

- b) En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

4a Cuantificación y modelo residencial

- a) Plan Orokorrean jasotako proposamenetik ateratzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioaren eta lurralde-ereduaren aldeko txostena egin da, planteatutako 1.590 etxebizitza berrien edukiera bat datorrelako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Donostialdea-Bidasoa Behereko LPPn ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoarekin.
- b) Aurreikusitako jarduketa isolatuak kuantifikatu eta kontuan hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko arauen 13. artikuluan bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroei buruz ezarritakoaren arabera.

- a) Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 1.590 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
- b) Deberán cuantificarse y tenerse en cuenta las actuaciones aisladas previstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de las normas de aplicación de las DOT relativo a las directrices en materia de cuantificación residencial.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredua

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- a) Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren antolamendu-ereduaren eta kuantifikazioaren aldeko txostena egin da, bat baitator Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Donostialdeko eta Bidasoa Behereko

- a) Se informa favorablemente el modelo de ordenación y la cuantificación de suelo de actividades económicas en cuanto que es acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades



Lurralde Plan Partzialean ezarritako lurralde-ereduarekin.

- b) Irungo udalerriko lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearekin mugakide den Elbistieta eremuari dagokionez, antolamendua bi garapenen artean koordinatuta egin beharko da.
- c) Merkataritza-erabilerari esleitutako eraikigarritasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53.2.c) artikuluan ezarritakoaren arabera definitu beharko da. Artikulu horren arabera, egiturazko antolamenduak erabilera bateragarriei dagokien gehieneko eraikigarritasun-ehunekoa adierazi behar du. Erabilera bateragarriaren definizioa merkataritza-gune handien lurralde-antolamenduari buruzko 10/2019 Legeak ezarritako mugen arabera egingo da

Económicas y el Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

- b) En cuanto al ámbito de Elbistieta colindante con suelo urbanizable no sectorizado del municipio de Irun, la ordenación deberá realizarse de manera coordinada entre los dos desarrollos.
- c) Deberá definirse la edificabilidad asignada al uso comercial de acuerdo con lo establecido por el artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que establece que la ordenación estructural debe indicar el porcentaje máximo de edificabilidad correspondiente a los usos compatibles. La definición del uso compatible se realizará de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

B.- Nekazaritza arloan

Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuaren txostenean adierazitakoa ikusita, txostenean jasotako iritzietara jotzen da:

1. HAPOren proposamenak 177/2014 Dekretuarekin bateragarriak dira.
2. Balio Estrategiko Handiko lurzoruaren galera puntualak badaude ere gehikuntza garbia ematen da kategoria horretan.
3. Nekazaritza-sektorearen gaineko inpaktua neurrizkoa, kudeagarria eta teknikoki justifikatua dago.

Horrenbestez, zerbitzuaren ikuspegitik, planaren onarpena bideragarria da, betiere:

- Dokumentuan jasotako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak betearazten badira,
- Eta nekazaritza-ustiategi kaltetuen jarraipena bermatzen bada.

B.- En materia de Agricultura

A la vista de lo señalado en el informe del Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

1. Las propuestas del PGOU son compatibles con el Decreto 177/2014.
2. A pesar de las pérdidas puntuales de suelo de Alto Valor Estratégico, se produce un incremento neto en esta categoría.
3. El impacto sobre el sector agrario se considera moderado, gestionable y técnicamente justificado.

Por tanto, desde el punto de vista del servicio, la aprobación del plan es viable siempre que:

- Se cumplan las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el documento
- Y si se garantiza la continuidad de las explotaciones agrarias afectadas.

Era berean, lurzoru urbanizaezineko etxebizitza-erabilerari buruz Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak gogorarazi nahi du lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilera baimentzea soilik onargarria dela nekazaritza-ustiategi aktibo bati zuzenean lotutako etxebizitza isolatu bakar gisa, eta ezingo da inolaz ere ulertu erabilera autonomo edo independente gisa.

C.- Natural Ondarearen arloan

Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostenean adierazitakoa ikusita, txostenean jasotako gogoetetara jotzen da:

Hondarribiko HAPOk hirigintza-araudia egokitu beharko du, ingurumen-adierazpen estrategikoko baldintzak betetzeko, bai eta honako gai hauek ere:

- a) 10.8 Higer eremuko lurzoruaren sailkapena berrikusi behar da, labarretatik hurbilen dauden eremuak lurzoru urbanizaezin gisa mantentzeko.
- b) Berrikusi egin behar da Aiako Harria-Jaizkibel korridoreko Hiriarteko Parkea 11.1 eremuaren proposamena, konpentsazio-neurri nahikoak ezar daitezten korridorearen funtzionaltasun ekologikoa ziurtatzeko, eta hori egin behar da Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren arabera.
- c) Esplizituki ezarri behar da 1.1 Elbistieta eta 1.2 Zaldunborda Gaina eremuaren garapena Hiriarteko Parkearen arabera izan behar dela, eta harekin koordinatu behar dela; horrela, eremu horietan ezin izango da jarduerarik hasi Gaintxurizketako korridorearen konektibitate ekologikoko arazoak konpontzeko beharrezkoak diren neurriak abian jarri arte.

D.- Kultura Ondarearen arloan

Asimismo, en relación con el uso de vivienda en suelo no urbanizable, e Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial quiere recordar que la autorización del uso de vivienda en suelo no urbanizable sólo es admisible como única la vivienda aislada vinculada directamente a una explotación agraria activa, sin que en ningún caso pueda entenderse como uso autónomo o independiente.

C.- En materia de Patrimonio Natural

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

El PGOU de Hondarribia deberá adaptar la normativa urbanística para dar cumplimiento a las condiciones de la DAE, y también a las siguientes cuestiones:

- a) Se debe revisar la clasificación del suelo en el ámbito 10.8 Higer para mantener como SNU las zonas más próximas a los acantilados.
- b) Debe revisarse la propuesta del ámbito 11.1 Parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel, de manera que se establezcan medidas compensatorias suficientes para asegurar la funcionalidad ecológica del corredor, lo que debe realizarse de acuerdo con la DPNACC y la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- c) Se debe establecer de forma explícita que el desarrollo de los ámbitos 1.1 Elbistieta y 1.2 Zaldunborda Gaina debe condicionarse al del Parque Interurbano y coordinarse con el mismo, de manera que no puedan iniciarse actuaciones en dichos ámbitos hasta que se pongan en marcha las medidas acordadas que son necesarias para solventar los problemas de conectividad ecológica del corredor de Gaintxurizketa.

D.- En materia de Patrimonio Cultural

Txostenean azaldutakoagatik guztiagatik, Euskal Kultura Ondarearen tratamenduari dagokionez, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin-behineko onarpenaren dokumentuak honako zehaztapan lotesle hauek hartu behar ditu kontuan:

- "C.I. dokumentua Arau orokorrak" dokumentuan, aurkibidearen zenbakiak bat etorri behar du dokumentuaren atalen zenbakerarekin.
- a.1 bizitegi-lurzatiak eraikitze ordenantzetan, antzinako asentamenduak estalkietarako ezarritako parametroak birformulatu behar dira (5.2.2 artikuluko 6. paragrafoa). Maldari dagokionez, 2/2001 Dekretuaren irizpidea ezarri behar da lehentasunezko zat. Dekretu horrek erreferentzia gisa ezartzen ditu inguruko eraikin nagusi babestuen teilatu-hegal eta gailurrerako altuerak. Subsidiarioki, lehendik dauden eraikuntzen estalkien eta eraikin berrien arteko aldea hautematen ez denean, % 30 inguruko maldak ezarri ahal izango dira. Akaberari dagokionez, zeramikazko teila kurbatua erabili behar da, baita kurbadura bikoitzeko teila ere, eta hori da hirigune historikoetako estalki tradizionalako materiala.
- Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeari dagokionez (5.2 artikuluen 10. atala), kasu guztietan, eta baita etxebizitzetarako eta zuzkidura-bizitokietarako ere, araudi desberdinak aplikatuz, arazoizko egokitzapenak bilatzeko irizpideari jarraitu behar zaio. Saihestu egin behar dira araudi desberdinak betetzearen inguruko eraginak eta/edo etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak prestatzearen ondoriozkoak, bateraezinak baitira ondasunen babesarekin.

Por todo lo expuesto en el informe, en lo que se refiere al tratamiento del Patrimonio Cultural Vasco, el documento de la *Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia* debe tener en cuenta las siguientes determinaciones vinculantes:

- En el documento "Documento C.I. Normas generales", la numeración del índice se debe corresponder con la numeración de los apartados del documento.
- En las ordenanzas de edificación de parcelas residenciales a.1 asentamientos antiguos se deben de reformular los parámetros establecidos para las cubiertas (apartado 6 del artículo 5.2.2.). En relación con la pendiente, se deberá establecer como prioritario el criterio del Decreto 2/2001 que establece como referencia las alturas a alero y cumbrera de los edificios dominantes protegidos del entorno. Subsidiariamente, cuando la diferencia entre cubiertas de las construcciones preexistentes y las nueva no resulte apreciable, se podrán establecer pendientes en torno al 30%. En relación con el acabado, se debe fijar el empleo de la teja curva cerámica, incluso la teja de doble curvatura, siendo este el material de cubrición tradicional de los cascos históricos.
- Respecto al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (apartado 10 del artículo 5.2.), en todos los casos, y también para las viviendas y alojamientos dotacionales, en aplicación de las diferentes normativas se debe proceder bajo el criterio de buscar ajustes razonables. Se deben de evitar las afecciones en relación con el cumplimiento de diferentes normativas y/o las derivadas de habilitar viviendas y alojamientos dotacionales, por resultar incompatibles con la protección de los bienes.



- Ondare arkitektonikoari buruzko araudiari dagokionez, "7.3.10 artikulua. Eraikuntza-jarduketa espezifikoak egiteko irizpideak" atalean, terminologia bat ezarri behar da katalogoak ezartzen dituen babes-mailei dagokienez (babes berezia, babes ertaina, oinarrizko babesa Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen ondorioetarako, eta udal-babesa). DB-HB 4 betetzeari eta estalkian eguzki-energiako kaptadoreak jartzeari dagokienez, oinarrizko babeseko higiezinatarako, 6/2019 Legearen ondorioetarako, esku-hartze mota hori ez da egokia, EKPOren irizpideen aurkakoa da.
- Hondarribiko Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoaren zerrendan Santa Maria atea eta San Nikolas atea sartu behar dira, berariaz izendatuz eta kasu bakoitzean dagokien babes-araubidea ezarriz, Hondarribiko Hirigune Historikoari buruzko 2/2001 Dekretuaren arabera.
- Aitzitik, harresiaren babes-eremuan dauden babestu gabeko elementuak eta bat ez datozenak (Talaia etxea, Damarri 2 eta 3 etxeak, San José ikastetxea, La Villa Mendia edo Uria Harresia 3 eta harresilanda 2 eta 4 etxeak), beren diskordantzia-egoera esplizituki adierazi gabe, katalogotik atera behar dira.
- Katalogoko zerrendetako "Babes-maila" atalean, birformulazioak eta interpretazioak bat ez datozenean dekretu, agindu eta ebazpenetan ezarritakoarekin, jatorrizko dokumentu horietan ezarritakoa nagusituko da, eta, beraz, egoera hori oin-ohar batean edo antzekoan adierazi beharko da.
- En relación con la normativa del patrimonio arquitectónico, en el apartado referente a los "Artículo 7.3.10 Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas", se debe de establecer una terminología en relación con los niveles de protección que establece el catálogo (protección especial, protección media, protección básica a efectos de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y protección municipal). Respecto al cumplimiento del DB-HB 4 y la instalación de captadores de energía solar en cubierta, para los inmuebles de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019, este tipo de intervención no resulta adecuada, es contraria a los criterios del CPCV.
- En el listado del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Hondarribia se deben de incluir la Puerta de Santa María y Puerta de San Nicolás, nombrándolos explícitamente y estableciendo el régimen de protección que les corresponda en cada caso, de acuerdo con el Decreto 2/2001 de Casco Histórico de Hondarribia.
- Por el contrario, los elementos no protegidos y discordantes ubicados en la zona de protección de la muralla (la Casa Atalaya, las Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, La Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas harresilanda 2 y 4), no señalando explícitamente su situación de discordancia, deben de ser extraídos del catálogo.
- En el apartado "Nivel de protección" de los listados del catálogo, cuando las reformulaciones e interpretaciones difieren de lo establecido en los diferentes decretos, órdenes y resoluciones, prevalecerá lo que se establece en estos documentos de origen, de modo que se deberá indicar esta circunstancia en una nota al pie o similar.

- 2/2001 Dekretuak esleitutako babes morfologikoko elementuei dagokienez (udal-babesa ere ezartzen zaie), katalogoaren araudiak jaso beharko du katalogoaren udal-babesaren eta babes-dekretuen artean desadostasunen bat sortuz gero, azken horiek ezarritakoa lehenetsiko dela.
- Zerrendetako "oinarrizko eta udal babesa" atalaren izenburua aldatu behar da, eta, horren ordean, "Oinarrizko babesa, Euskal Kultura Ondareari eta Udal Babesari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen ondorioetarako" ezarri behar da.
- «III.2.1 Ondare historiko/arkitektoniko eta arkeologikoa» planoan, «Oinarrizko babesa, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen ondorioetarako» terminologia berria hartu behar da legendan.
- En relación con los elementos de nivel de protección morfológica asignado por el Decreto 2/2001, a los que también se les establece una protección municipal, la normativa del catálogo deberá de recoger la circunstancia de que en el caso de que surgiera una discrepancia entre la protección municipal del catálogo y los decretos de protección, se priorizará lo que establecen estos últimos.
- Se debe de modificar el título del apartado de "protección básica y municipal" de los listados, estableciendo "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y protección municipal" en su lugar.
- En el plano "III.2.1 Patrimonio histórico/arquitectónico y arqueológico" se debe de adoptar la nueva terminología "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco" en la leyenda.

E.- Adierazitako baldintzak sartu ondorengo izapideak:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen lehen xedapen gehigarriaren 3. puntuan ezarritakoaren ondorioetarako, adierazitako baldintzak sartu ondoren, Batzorde honi aurkeztu beharko zaio espedientea, txostena egin dezan.

F.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea
Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egindako txosten-proposamena (I. eranskina), bai eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak (II. eranskina) eta Natura Ondarearen eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzak egindako txostenak ere. Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasunaren Saila (III. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondare, Jabetza

E.- Tramitación tras la introducción de las condiciones señaladas:

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez introducidas las condiciones señaladas, el expediente deberá ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

F.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II), la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco (Anexo III), la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y



Intelektual eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza (IV. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetza (V. eranskina), Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Saileko Nekazaritzako Zuzendaritza Nagusia (VI. eranskina), Gobernuaren Arabako Ordezkariordeztako Sustapen Zuzendaritza (VII. eranskina) eta Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena (VIII. eranskina).”

Depósito Legal, del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco (Anexo IV), la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco (Anexo V), la Dirección General de Agricultura del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo VI), la Dirección de Fomento, de la Subdelegación del Gobierno en Álava (Anexo VII) y el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA) (Anexo VIII).”

Ziurtagiri honek 2026ko martxoaren 17an emandako ziurtagiria zuzendu, baliogabetu eta ordeztu du. Ziurtagiri horretan, transkripzio-akats material bat egin zen F apartatuan, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 109.2 artikulua araberak; izan ere, datua behar bezala jasota dago Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak 2026ko martxoaren 11n egindako bilkuraren aktan, zeinak Batzordeak benetan hartutako erabakia errepikatzen baitu.

El presente certificado rectifica, anula y sustituye al certificado emitido el 17 de marzo de 2026, en el que se produjo un error material de transcripción en el apartado F, conforme al artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al constar correctamente el dato en el acta de la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el 11 de marzo de 2026, que reproduce el acuerdo efectivamente adoptado por la Comisión.

Elektronikoki honako honek sinatua.
Firmado electrónicamente.



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

HONDARRIBIA

HONDARRIBIA

Espedientea: 3HI-024/25-P03

Expediente: 3HI-043/25-P03

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025eko abenduaren 18an sartu zena, bai eta honako txosten hau (k) ere (k):

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 18 de diciembre de 2025, así como el/los siguiente/s informe/s:

- 3HI-043/25-P03 txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egin.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdeko Departamentuko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuaren txostena.
- Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostena.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zentroaren txostena.

- Informe técnico 3HI-043/25-P03 elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe del Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Informe del Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.





Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Hondarribiako "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra" espedientearen Lurralde Eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremani buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1^a EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

- a) Itsasertzeko LPSaren erabileren zonifikazioa eta erregulazioa jaso beharko dira udalerraren iparraldean, Planak Jaizkibelgo babes berezi gisa zedarritutako eremuan, aldi baterako, berariazko antolamendu-plan bat onartu arte, Itsasertzeko LPSaren 3.3 artikulua Plana Ingurumen Plangintzarekin edo Ingurune Naturalarekin koordinatzeari buruz adierazten duen bezala.
- b) Txingudiko eremuko Baliabide Naturalak Antolatzeko Plan Bereziak Jaizubiako ibarrerako eta Erribera ingururako ezartzen dituen zonakatzea eta erabileren erregulazioa jaso beharko dira.
- c) Gainazaleko urak babesteko kategoriako araudiaren igorpena zuzendu beharko da, eta Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSera eta Plan Hidrologikora bidali beharko da.

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Hondarribia, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- a) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, en el ámbito delimitado por el Plan como Especial protección de Jaizkibel, manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural.
- b) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos que establece el Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Txingudi para la vega de Jaizubia y la zona de Erribera.
- c) Deberá corregirse la remisión de la normativa de la categoría de Protección de Aguas Superficiales, incorporándose la remisión al PTS de Ordenación de Ríos

- y Arroyos y al Plan Hidrológico.
- d) Zuzendu egin beharko da Eremu Degradatuak Berreskuratze eta Ekosistemak Hobetzeko azpikategoriak erabiltzeko araubidearen igorpena, eta Itsasertzeko LPSaren bidez arautu beharko da bere antolamendu-eremuko zonetan.
- e) Uholde-arriskuko eremuen araudiaren igorpena zuzendu beharko da, eta erreferentziarako araudia Ibaiak eta Errekak Antolatze LPSa eta Plan Hidrologikoa izan beharko dira.
- f) Proposatutako parke perirubanoetako plan bereziek beren eremuetan lurzoru urbanizaezinak soilik sartzera gomendatzen da.
- d) Deberá corregirse la remisión del régimen de uso de las subcategorías de Recuperación de Áreas Degradadas y Mejora de Ecosistemas, debiendo regularse por el PTS del Litoral en las zonas recayentes en su ámbito de ordenación.
- e) Deberá corregirse la remisión de la normativa de las Áreas Inundables, debiendo ser el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y el Plan Hidrológico la normativa de referencia.
- f) Se recomienda que los planes especiales de los parques periurbanos propuestos incluyan en sus ámbitos únicamente suelos no urbanizables.

1b Donostialdea-Bidasoa Beherea Lurralde Plan Partzialera egokitzea

- a) Plan Orokorraren okupazio-ereduaren aldeko balorazioa egin da, LPPk ezarritako kategorizazioarekin bat datorrelako eta definitutako hiri-inguruko parkeak sartu direlako.
- b) Bizitegi-kuantifikazioaren zifraren aldeko balorazioa egin da, LPPko 2.410 baino txikiagoa delako.
- c) 2.3 Parke Teknologikoa eta 3.2 Karmeldarrak eremuak garatzen dituzten antolamendu xehatuko tresnak Irungo HAPOn antolamenduarekin koordinatuta antolatu beharko dira, bi planteamenduen bateragarritasuna ziurtatuz eta LPPren zehaztapenak jasoz.
- d) Plan Orokorreko Aiako Harria-Jaizkibel Korridoreko landa-parkearen antolamenduan Usategietako hiriarteko parkearen antolamendua kontuan hartu beharko da, Lezo, Oiartzun eta Irungo udalerriekin koordinatuta.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa

- a) Se valora favorablemente el modelo de ocupación del Plan General por ser acorde con la categorización establecida por el PTP y por incorporar los parques periurbanos definidos.
- b) Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 2.410 del PTP.
- c) Los instrumentos de ordenación pormenorizada que desarrollen los ámbitos 2.3 Parke Teknologikoa y 3.2 Karmeldarrak deberán abordar su ordenación de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irún, asegurando la compatibilidad de ambos planteamientos y recogiendo las determinaciones del PTP.
- d) Se deberá contemplar en la ordenación del parque rural del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel del Plan General la ordenación del parque interurbano de Usategieta en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irún.



1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- a) Gainazaleko urak babesteko kategoriarri buruzko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSera bidali beharko da.
- b) Dagozkion atzerapenak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guztietatik. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagozkion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da
- c) Uholde-arriskuari dagokionez, espedientea URARI helarazi zaio, azter dezan.

1d Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

- a) Itsasertzeko LAParen erabileren zonifikazioa eta erregulazioa jaso beharko dira udalerriaren iparraldean, Planak Jaizkibelgo babes berezi gisa zedarritutako eremuan, aldi baterako, berriazko antolamendu-plan bat onartu arte, Itsasertzeko LAParen 3.3 artikulua Plana Ingurumen Plangintzarekin edo Ingurune Naturalarekin koordinatzeari buruz adierazten duen bezala.
- b) Higer eremuko hiri-lurzoru finkatugabearen sailkapena berrikusi beharko da, Itsasertzeko LPSaren zehaztapenen arabera, eta LPS horrek eremu horretarako ezartzen dituen zonakatzeta eta erabileren erregulazioa jasoz.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Hezeguneen LPSera egokitzeari dagokionez.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales se deberá remitir al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.
- b) Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- c) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

- a) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, en el ámbito delimitado por el Plan como Especial protección de Jaizkibel, manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural.
- b) Deberá revisarse la clasificación del suelo urbano no consolidado del ámbito Higer en función de las determinaciones del PTS del Litoral y recogiendo la zonificación y regulación de usos que establece dicho PTS para este ámbito.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Zonas



1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.

1f Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- a) Dokumentuak behar bezala justifikatu beharko du Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78. artikulua eskatzen duen gutxieneko estandarra betetzen dela, eta hori betetzeko kontuan hartu diren hiri-espazio libreak identifikatu eta kuantifikatu beharko ditu.
- b) Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokorren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

Húmedas.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- a) El documento deberá justificar adecuadamente el cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, identificando y cuantificando los espacios libres que se han tenido en cuenta para dicho cumplimiento.
- b) En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

- a) Plan Orokorrean jasotako proposamenetik ateratzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioaren eta lurralde-ereduaren aldeko txostena egin da, planteatutako 1.590 etxebizitza berrien edukiera bat datorrelako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Donostialdea-Bidasoa Behereko LPPn ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoarekin.
- b) Aurreikusitako jarduketa isolatuak kuantifikatu eta kontuan hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko arauen 13. artikuluan bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroei buruz ezarritakoaren arabera.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredua

- a) Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren antolamendu-ereduaren eta kuantifikazioaren aldeko txostena egin da, bat baitator Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Donostialdeko eta Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partzialean ezarritako lurralde-ereduarekin.
- b) Irungo udalerriko lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearekin mugakide den Elbistieta eremuari dagokionez, antolamendua bi garapenen artean koordinatuta egin beharko da.
- c) Merkataritza-erabilerari esleitutako eraikigarritasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53.2.c) artikuluan ezarritakoaren arabera definitu beharko da. Artikulu horren arabera, egiturazko antolamenduak erabilera bateragarriei dagokien gehieneko eraikigarritasun-ehunekoa adierazi behar du. Erabilera bateragarriaren definizioa merkataritza-gune handien lurralde-antolamenduari buruzko 10/2019 Legeak ezarritako muga arabera egingo da

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- a) Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 1.590 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
- b) Deberán cuantificarse y tenerse en cuenta las actuaciones aisladas previstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de las normas de aplicación de las DOT relativo a las directrices en materia de cuantificación residencial.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- a) Se informa favorablemente el modelo de ordenación y la cuantificación de suelo de actividades económicas en cuanto que es acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y el Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
- b) En cuanto al ámbito de Elbistieta colindante con suelo urbanizable no sectorizado del municipio de Irun, la ordenación deberá realizarse de manera coordinada entre los dos desarrollos.
- c) Deberá definirse la edificabilidad asignada al uso comercial de acuerdo con lo establecido por el artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que establece que la ordenación estructural debe indicar el porcentaje máximo de edificabilidad correspondiente a los usos compatibles. La definición del uso compatible se realizará de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

B.- Nekazaritza arloan

Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuaren txostenean adierazitakoa ikusita, txostenean jasotako iritzietara jotzen da:

1. HAPOnen proposamenak 177/2014 Dekretuarekin bateragarriak dira.
2. Balio Estrategiko Handiko lurzoruaren galera puntualak badaude ere gehikuntza garbia ematen da kategoria horretan.
3. Nekazaritza-sektorearen gaineko inpaktua neurritzakoa, kudeagarria eta teknikoki justifikatua dago.

Horrenbestez, zerbitzuaren ikuspegitik, planaren onarpena bideragarria da, betiere:

- Dokumentuan jasotako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak betearazten badira,
- Eta nekazaritza-ustiategi kaltetuen jarraipena bermatzen bada.

Era berean, lurzoru urbanizaezineko etxebizitza-erabilerari buruz Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak gogorarazi nahi du lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilera baimentzea soilik onargarria dela nekazaritza-ustiategi aktibo bati zuzenean lotutako etxebizitza isolatu bakar gisa, eta ezingo da inolaz ere ulertu erabilera autonomo edo independente gisa.

C.- Natural Ondarearen arloan

Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostenean adierazitakoa ikusita, txostenean jasotako gogoetara jotzen da:

Hondarribiko HAPOk hirigintza-araudia egokitu beharko du, ingurumen-adierazpen estrategikoko baldintzak betetzeko, bai eta honako gai hauek ere:

B.- En materia de Agricultura

A la vista de lo señalado en el informe del Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

1. Las propuestas del PGOU son compatibles con el Decreto 177/2014.
2. A pesar de las pérdidas puntuales de suelo de Alto Valor Estratégico, se produce un incremento neto en esta categoría.
3. El impacto sobre el sector agrario se considera moderado, gestionable y técnicamente justificado.

Por tanto, desde el punto de vista del servicio, la aprobación del plan es viable siempre que:

- Se cumplan las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el documento
- Y si se garantiza la continuidad de las explotaciones agrarias afectadas.

Asimismo, en relación con el uso de vivienda en suelo no urbanizable, e Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial quiere recordar que la autorización del uso de vivienda en suelo no urbanizable sólo es admisible como única la vivienda aislada vinculada directamente a una explotación agraria activa, sin que en ningún caso pueda entenderse como uso autónomo o independiente.

C.- En materia de Patrimonio Natural

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

El PGOU de Hondarribia deberá adaptar la normativa urbanística para dar cumplimiento a las condiciones de la DAE, y también a las siguientes cuestiones:



- | | |
|--|--|
| <p>a) 10.8 Higer eremuko lurzorua sailkapena berrikusi behar da, labarretatik hurbilen dauden eremuak lurzoru urbanizaezin gisa mantentzeko.</p> <p>b) Berrikusi egin behar da Aiako Harria-Jaizkibel korridoreko Hiriarteko Parkea 11.1 eremuaren proposamena, konpentsazio-neurri nahikoak ezar daitezzen korridorearen funtzionaltasun ekologikoa ziurtatzeko, eta hori egin behar da Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren arabera.</p> <p>c) Esplizituki ezarri behar da 1.1 Elbistieta eta 1.2 Zaldunborda Gaina eremuen garapena Hiriarteko Parkearen arabera izan behar dela, eta harekin koordinatu behar dela; horrela, eremu horietan ezin izango da jarduerarik hasi Gaintxurizketako korridorearen konektibitate ekologikoko arazoak konpontzeko beharrezkoak diren neurriak abian jarri arte.</p> | <p>a) Se debe revisar la clasificación del suelo en el ámbito 10.8 Higer para mantener como SNU las zonas más próximas a los acantilados.</p> <p>b) Debe revisarse la propuesta del ámbito 11.1 Parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel, de manera que se establezcan medidas compensatorias suficientes para asegurar la funcionalidad ecológica del corredor, lo que debe realizarse de acuerdo con la DPNACC y la Diputación Foral de Gipuzkoa.</p> <p>c) Se debe establecer de forma explícita que el desarrollo de los ámbitos 1.1 Elbistieta y 1.2 Zaldunborda Gaina debe condicionarse al del Parque Interurbano y coordinarse con el mismo, de manera que no puedan iniciarse actuaciones en dichos ámbitos hasta que se pongan en marcha las medidas acordadas que son necesarias para solventar los problemas de conectividad ecológica del corredor de Gaintxurizketa.</p> |
|--|--|

D.- Kultura Ondarearen arloan

Txostenean azaldutakoagatik guztiagatik, Euskal Kultura Ondarearen tratamenduari dagokionez, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin-behineko onarpenaren dokumentuak honako zehaztapen lotesle hauek hartu behar ditu kontuan:

- "C.I. dokumentua Arau orokorrak" dokumentuan, aurkibidearen zenbakiak bat etorri behar du dokumentuaren atalen zenbakerarekin.
- a.1 bizitegi-lurzatiak eraikitze ordenantzetan, antzinako asentamenduak estalkietarako ezarritako parametroak birformulatu behar dira (5.2.2 artikuluko 6. paragrafoa). Maldari dagokionez, 2/2001 Dekretuaren irizpidea ezarri behar da lehentasunezko zat. Dekretu horrek erreferentzia gisa ezartzen ditu inguruko eraikin nagusi babestuen teilatu-hegal eta gailurrerako altuerak. Subsidiarioki, lehendik dauden eraikuntzen estalkien eta eraikin berrien arteko aldea hautematen ez denean,

D.- En materia de Patrimonio Cultural

Por todo lo expuesto en el informe, en lo que se refiere al tratamiento del Patrimonio Cultural Vasco, el documento de la *Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia* debe tener en cuenta las siguientes determinaciones vinculantes:

- En el documento "Documento C.I. Normas generales", la numeración del índice se debe corresponder con la numeración de los apartados del documento.
- En las ordenanzas de edificación de parcelas residenciales a.1 asentamientos antiguos se deben de reformular los parámetros establecidos para las cubiertas (apartado 6 del artículo 5.2.2.). En relación con la pendiente, se deberá establecer como prioritario el criterio del Decreto 2/2001 que establece como referencia las alturas a alero y cumbre de los edificios dominantes protegidos del entorno. Subsidiariamente, cuando la diferencia entre cubiertas de las

- % 30 inguruko maldak ezarri ahal izango dira. Akaberari dagokionez, zeramikazko teila kurbatua erabili behar da, baita kurbadura bikoitzeko teila ere, eta hori da hirigune historikoetako estalki tradizionalako materiala.
- Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeari dagokionez (5.2 artikularen 10. atala), kasu guztietan, eta baita etxebizitzetarako eta zuzkidura-bizitokietarako ere, araudi desberdinak aplikatuz, arrazoizko egokitzapenak bilatzeko irizpideari jarraitu behar zaio. Saihestu egin behar dira araudi desberdinak betetzearen inguruko eraginak eta/edo etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak prestatzearen ondoriozkoak, bateraezinak baitira ondasunen babesarekin.
 - Ondare arkitektonikoari buruzko araudiari dagokionez, "7.3.10 artikulua. Eraikuntza-jarduketa espezifikokoak egiteko irizpideak" atalean, terminologia bat ezarri behar da katalogoak ezartzen dituen babes-mailei dagokienez (babes berezia, babes ertaina, oinarrizko babesak Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen ondorioetarako, eta udal-babesa). DB-HB 4 betetzeari eta estalkian eguzki-energiako kaptadoreak jartzeari dagokionez, oinarrizko babeseko higiezinarako, 6/2019 Legearen ondorioetarako, esku-hartze mota hori ez da egokia, EKPOren irizpideen aurkakoa da.
 - Hondarribiko Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoaren zerrendan Santa Maria atea eta San Nikolas atea sartu behar dira, berariaz izendatuz eta kasu bakoitzean dagokien babes-araubidea ezarriz, Hondarribiko Hirigune Historikoari buruzko 2/2001 Dekretuaren arabera.
- construcciones preexistentes y las nueva no resulte apreciable, se podrán establecer pendientes en torno al 30%. En relación con el acabado, se debe fijar el empleo de la teja curva cerámica, incluso la teja de doble curvatura, siendo este el material de cubrición tradicional de los cascos históricos.
- Respecto al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (apartado 10 del artículo 5.2.), en todos los casos, y también para las viviendas y alojamientos dotacionales, en aplicación de las diferentes normativas se debe proceder bajo el criterio de buscar ajustes razonables. Se deben de evitar las afecciones en relación con el cumplimiento de diferentes normativas y/o las derivadas de habilitar viviendas y alojamientos dotacionales, por resultar incompatibles con la protección de los bienes.
 - En relación con la normativa del patrimonio arquitectónico, en el apartado referente a los "Artículo 7.3.10 Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas", se debe de establecer una terminología en relación con los niveles de protección que establece el catálogo (protección especial, protección media, protección básica a efectos de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y protección municipal). Respecto al cumplimiento del DB-HB 4 y la instalación de captadores de energía solar en cubierta, para los inmuebles de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019, este tipo de intervención no resulta adecuada, es contraria a los criterios del CPCV.
 - En el listado del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Hondarribia se deben de incluir la Puerta de Santa María y Puerta de San Nicolás, nombrándolos explícitamente y estableciendo el régimen de protección que les corresponda en cada caso, de acuerdo con el Decreto 2/2001 de Casco Histórico de Hondarribia.



- Aitzitik, harresiaren babes-eremuan dauden babestu gabeko elementuak eta bat ez datozenak (Talaia etxea, Damarri 2 eta 3 etxeak, San José ikastetxea, La Villa Mendia edo Uria Harresia 3 eta harresilanda 2 eta 4 etxeak), beren diskordantzia-egoera esplizituki adierazi gabe, katalogotik atera behar dira.
- Katalogoko zerrendetako "Babes-maila" atalean, birformulazioak eta interpretazioak bat ez datozenean dekretu, agindu eta ebazpenetan ezarritakoarekin, jatorrizko dokumentu horietan ezarritakoa nagusituko da, eta, beraz, egoera hori oin-ohar batean edo antzekoan adierazi beharko da.
- 2/2001 Dekretuak esleitutako babes morfologikoko elementuei dagokienez (udal-babesa ere ezartzen zaie), katalogoaren araudiak jaso beharko du katalogoaren udal-babesaren eta babes-dekretuen artean desadostasunen bat sortuz gero, azken horiek ezarritakoa lehenetsiko dela.
- Zerrendetako "oinarrizko eta udal babesa" atalaren izenburua aldatu behar da, eta, horren orde, "Oinarrizko babesa, Euskal Kultura Ondareari eta Udal Babesari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen ondorioetarako" ezarri behar da.
- «III.2.1 Ondare historiko/arkitektoniko eta arkeologikoa» planoan, «Oinarrizko babesa, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen ondorioetarako» terminologia berria hartu behar da legendan.
- Por el contrario, los elementos no protegidos y discordantes ubicados en la zona de protección de la muralla (la Casa Atalaya, las Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, La Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas harresilanda 2 y 4), no señalando explícitamente su situación de discordancia, deben de ser extraídos del catálogo.
- En el apartado "Nivel de protección" de los listados del catálogo, cuando las reformulaciones e interpretaciones difieren de lo establecido en los diferentes decretos, órdenes y resoluciones, prevalecerá lo que se establece en estos documentos de origen, de modo que se deberá indicar esta circunstancia en una nota al pie o similar.
- En relación con los elementos de nivel de protección morfológica asignado por el Decreto 2/2001, a los que también se les establece una protección municipal, la normativa del catálogo deberá de recoger la circunstancia de que en el caso de que surgiera una discrepancia entre la protección municipal del catálogo y los decretos de protección, se priorizará lo que establecen estos últimos.
- Se debe de modificar el título del apartado de "protección básica y municipal" de los listados, estableciendo "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y protección municipal" en su lugar.
- En el plano "III.2.1 Patrimonio histórico/arquitectónico y arqueológico" se debe de adoptar la nueva terminología "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco" en la leyenda.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren,

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente



Batzorde honek berriro txostena egin beharko
dio espedienteari.

informe el expediente deberá ser sometido
nuevamente a informe de esta Comisión.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Juan Carlos Abascal Candás

Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren sailburuordea / Viceconsejero de Planificación Territorial y
Agenda Urbana



EXPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-043/25-P03
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	HONDARRIBIA
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	b) motako Arau Subsidiarioak, 1997ko irailaren 30ean behin betiko onartua
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b), aprobadas definitivamente el 30 de septiembre de 1997.
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 18 de diciembre de 2025, tiene entrada, en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, el expediente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Hondarribia aprobado provisionalmente, con objeto de ser informado previamente a su sanción definitiva, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

El documento que es sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco tiene como fin la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b) vigentes desde 1996.

El expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.



La redacción se fundamenta en el plazo transcurrido desde la aprobación definitiva de las NNSS vigentes en 1996 y en la tramitación de un nuevo PGOU que fue aprobado definitivamente en 2017 pero anulado en 2020 por sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

II. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Documento de Avance: Decreto de Alcaldía de 15 de abril de 2021.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 11 de mayo de 2023.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 19 de junio de 2025.
 - o Ratificación de la aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 27 de noviembre de 2025.

El expediente incorpora Resolución de 15 de diciembre de 2025 por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia.

IV. PLANEAMIENTO TERRITORIAL QUE AFECTA AL MUNICIPIO

Se relaciona a continuación el planeamiento territorial cuyas determinaciones afectan al término municipal objeto del presente informe:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (Decreto 128/2019, de 30 de julio).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Bajo Bidasoa) (Decreto 121/2016, de 27 de julio).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos, aprobado mediante el Decreto 415/98, de 22 de diciembre y modificado mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas (Decreto 160/2004, de 27 de julio).
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre).
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004, de 21 de diciembre).
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria, (Decreto 041/2001, de 27 de febrero de 2001).
- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica, (Decreto 104/2002, de 14 de mayo).

- Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco (Decreto 63/2020, de 19 de mayo).
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (Norma Foral 2/2013 de 10 de junio).
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos de Gipuzkoa (Decreto Foral 9/2018 de 10 de abril).

Se encuentran además en redacción, entre otros, el Plan Territorial Sectorial de las Energías Renovables en Euskadi, aprobado provisionalmente por Orden del Consejero de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad el 20 de diciembre de 2024, el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos, cuyo avance se ha remitido en septiembre de 2025 a las Administraciones Públicas Territoriales, y el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral aprobado inicialmente el 2 de diciembre de 2025.

V. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Hondarribia está situado en el extremo este del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). Cuenta con una superficie de 29,76 Km² y una población de 17.014 habitantes (Eustat, 2021). Limita por el norte con el mar Cantábrico, al este con el río Bidasoa y Hendaia, al sur con Irun y al oeste con Lezo y Pasaia. Su orografía se caracteriza por las suaves pendientes de las zonas situadas en el valle del río Jaizubia y en torno a la Bahía de Txingudi. La topografía más accidentada corresponde a las laderas del monte Jaizkibel, al norte del núcleo, con cotas que alcanzan los 545 metros de altitud. El núcleo urbano se asienta sobre la margen izquierda de la ría del Bidasoa, en su desembocadura al mar, con desarrollos de baja densidad en la ladera de Jaizkibel. Los suelos de actividades económicas se sitúan en las proximidades del aeropuerto y de la carretera N-638.

En relación con las infraestructuras que afectan al municipio, las principales son el aeropuerto de San Sebastián y el puerto, constituido por la Zona de la Marina, el Puerto Deportivo y el Puerto Refugio. En cuanto a la red viaria, dentro de la red preferente se encuentra la carretera N-638 de acceso al aeropuerto y la GI-636 (antigua N-I), principal eje viario de comunicación con Irun y con el resto del territorio. Otros viarios de la red local son la GI-3440 de conexión con Lezo por Jaizkibel y la GI-3411 que comunica con Higer.

En cuanto a la red ferroviaria, la línea de Euskotren Donostia-Hendaia, la línea de ADIF, Madrid-Irun, así como la previsión del Tren de Alta Velocidad, pasan puntualmente por Gaintzurizketa, en el extremo suroeste del municipio, en el límite con los municipios de Irun y Lezo.

La población de Hondarribia ha crecido de forma moderada y constante en las últimas décadas. El municipio contaba con 13.042 habitantes en 1986, con 15.958 en el año 2001 y con 17.014 en el año 2021. En lo que se refiere al número de viviendas, según datos de EUSTAT, este era de 5.921 en 1991, de 7.990 en 2001 y 8.767 unidades en 2021. Por otro lado, el porcentaje de viviendas de segunda residencia era en 2021 del 22,35 %. En cuanto a la Tasa Media Familiar, esta era de 1,94 habitantes por vivienda en 2021.

VI. CONSIDERACIONES SOBRE EL MUNICIPIO RECOGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

VI.1. DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

Tal y como se ha indicado anteriormente, según lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), el municipio de Hondarribia se encuentra dentro del Área Funcional de

Donostialdea-Bajo Bidasoa y se inserta en el Área Urbana Integrada de San Sebastián, para la que se establecen como objetivos, entre otros:

- Priorizar las acciones de densificación de los tejidos urbanos y periurbanos infrautilizados
- Desarrollar de manera específica el transporte público limpio basado en el transporte ferroviarios, en los autobuses y la movilidad peatonal y ciclista.
- Impulsar la transformación en vías urbanas de aquellos tramos que anteriormente formaban parte de la red de carreteras principal, pero que hoy en día han visto reducida su capacidad debido a la entrada en funcionamiento de nuevos ejes viarios, configurando las mismas como grandes ecobulevares metropolitanos.
- Configurar el Corredor del Jaizkibel, desde Lezo hasta Irun, como un gran eje de vocación tecno-industrial integrado con el paisaje, donde puedan desarrollarse actividades industriales y vinculadas a la logística o a la tecnología; así como diversos equipamientos integrados en el contexto de la Eurociudad Bayona – San Sebastián.
- Plantear la articulación de la Eurociudad Bayona – San Sebastián en torno a iniciativas de integración de los sistemas de transporte, el desarrollo de intervenciones conjuntas en materia de grandes equipamientos, espacios de actividad y gestión de recursos naturales, o la utilización integrada de las grandes infraestructuras de conexión exterior.

Entre las directrices de ordenación y uso del espacio establecidas en el artículo 3 de la normativa de las DOT se encuentran las referidas a las “Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos” y a los usos en el medio físico. Las primeras constituyen una zonificación del territorio en espacios homogéneos, a los que se le aplica una regulación de usos específica. Junto con dichas categorías, las DOT definen condicionantes superpuestos de “Riesgos naturales y cambio climático” y los correspondientes a la “Infraestructura verde”.

En relación con esta última materia, en el artículo 4 de sus normas, las DOT establecen de forma expresa que el planeamiento urbanístico deberá:

- incluir la infraestructura verde local conectada con la del Área Funcional y con la de la CAPV;
- considerar como parte de ésta los espacios calificados como sistemas generales y, opcionalmente, los sistemas locales, de espacios libres y zonas verdes;
- delimitar cada espacio protegido por sus valores ambientales, los corredores ecológicos y otros espacios multifuncionales que afecten a su territorio, estableciendo una regulación adecuada.

En lo que se refiere a la Infraestructura Verde, se delimita para el municipio de Hondarribia la Zona de Especial Conservación (ZEC) de Jaizkibel (ES120017) y la ZEC de Txingudi-Bidasoa (ES120018), además de la Zona de Especial Protección para las aves (ZEPA) de Txingudi (ES000243). El humedal de Txingudi se encuentra delimitado asimismo como Humedal de Importancia Internacional RAMSAR. Por otro lado, las DOT delimitan como espacios de interés natural el Monte Jaizkibel y las Marismas y Terrazas del Bidasoa, en la zona de Urdanibia. Se identifica, además, el corredor ecológico de Jaizkibel-Aiako Harria en la zona de Zaldunborda en el límite municipal con Lezo e Irun.

En cuanto a las “Directrices en materia de regeneración urbana”, cabe resaltar, por su afeción al planeamiento municipal, que en el artículo 10 de su normativa, las DOT establecen, entre otros principios, la necesidad de que en dicho planeamiento se priorice la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo y con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

Las directrices referidas se completan con otras en materia de cuantificación residencial, energía, economía circular, cuestiones transversales y modelo de ciudad; así como en otras materias que tienen carácter recomendatorio (hábitat rural, paisaje, patrimonio cultural y natural, recursos turísticos, movilidad multimodal, viaria, peatonal y ciclista, adaptación al cambio climático, salud, interrelación territorial, etc.).

En relación con la cuantificación residencial que se establece en la Revisión de las DOT para este municipio, esta es de 2.206 viviendas, según el cálculo actualizado para el período 2025-2033.

VI.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA)

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) se aprobó definitivamente mediante Decreto 121/2016, de 27 de julio. Posteriormente, en 2020, se aprobó una modificación relativa a las Determinaciones de Paisaje, aprobada por Decreto 154/2020, de 22 de septiembre.

El modelo territorial propuesto por el PTP establece los ámbitos del territorio que deben ser objeto de una regulación especial para la preservación del medio físico, para lo que se definen cuatro categorías. Para el municipio de Hondarribia se recoge como suelo de especial protección naturalística o forestal el Monte Jaizkibel, donde se prohíben los crecimientos urbanísticos. El entorno más próximo al núcleo urbano y el entorno de Zaldumborda se categoriza como Suelo Rural Periurbano, para los que no se contempla la ocupación urbanística en el horizonte del Plan. El resto de los terrenos se categorizan como Suelo de Especial Protección para la consolidación del Hábitat Rural, donde además se recoge el área agropecuaria estratégica de Jaizubia, y donde se prohíben los crecimientos urbanísticos. Se delimitan, asimismo, el parque rural periurbano de Guadalupe-Higuer en la zona este de Jaizkibel y el parque rural interurbano de Usategieta, en extremo oeste del municipio, que se extiende hasta Lezo y Errenteria, que se consideran como grandes espacios verdes y para los que se propugna su conservación como piezas de conservación del territorio físico y pervivencia preferente de las actividades del medio rural.

Se identifica como determinación superpuesta el Área de Carácter Estratégico del Nudo de reordenación integrada de Txingudi. Para estas áreas se prevén operaciones de transformación infraestructural y urbanística con incidencia sobre la estructura general del Área Funcional, para las que se establecen criterios y propuestas de ordenación más detalladas.

En concreto, en el Área de Carácter Estratégico de Txingudi se prevé las siguientes pautas y criterios generales de ordenación espacial, infraestructural y/o urbanística:

a) Estación de Irun. Se propone la vinculación de la operación de la transformación de los espacios ferroviarios de la Estación de Irun a la apertura de una vía de conexión directa y su destino prioritario, complementario con otros usos urbanísticos intensivos convencionales, hacia la creación de un intercambiador de comunicaciones de máxima centralidad urbana y hacia nuevos usos residenciales intensivos, equipamiento universitario, servicios terciarios, comerciales y dotacionales de ocio urbano.

b) Espacio Protegido de Txingudi. Se promueve la revisión del vigente Plan Especial de Recursos Naturales de Txingudi que culmine la ordenación e incremente los espacios protegidos con la incorporación de suelos residuales de la transformación de las actuales

vías de Adif o suelos del entorno de Zubieta. Se propone la ordenación de un nuevo paseo peatonal y ciclista por el borde de la bahía de Txingudi entre Oxinbiribil y Hondarribia

c) Zubieta. Se plantea la posibilidad de destinar la zona de Zubieta a Parque de servicios a empresas y de actividades avanzadas, así como a nuevos desarrollos residenciales, dotacionales, terciarios y a la exploración de las posibilidades de incrementar los espacios protegidos del área de Txingudi.

d) Aeropuerto de Hondarribia. Se propone la consolidación, sin ampliación de la pista, del Aeropuerto y la creación de un servicio público de lanzadera de conexión directa entre la Estación de Irun y el Aeropuerto, según modo a definir, la cual no podrá suponer interferencia en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria.

En relación con la ordenación del parque residencial el PTP establece que en el planeamiento urbanístico se debe priorizar la reordenación interna y los procesos de reconversión y rehabilitación urbanística. El PTP establece una capacidad residencial a prever por el planeamiento urbanístico a 8 años en una horquilla entre 1.205 viviendas como mínimo y 2.410 como máximo.

En cuanto al suelo para actividades económicas, se prevé desde el PTP para la agrupación urbana de Txingudi y en concreto para el municipio de Hondarribia, un dimensionamiento global para el año 2031 de unas 30 Ha.

En lo que se refiere a los equipamientos, el PTP establece una Red Básica de itinerarios peatonales y ciclistas, entre los que se incluye, por un lado, el itinerario de Talaia Bidea de la costa, con el que coincide la Senda del Mar definida por las DOT, junto con el recorrido ciclista Donostia-Irun, por la N-638 y la GI-636. Por otro lado, el Camino de Santiago, que proveniente de Hendaia se dirige por Jaizkibel hacia Lezo. En la zona de Zubieta, incluida en el área estratégica de Txingudi se prevé un nuevo complejo deportivo ligado al desarrollo de actividades económicas.

En relación con la compatibilización de planeamientos, el PTP establece el área de carácter estratégico de Txingudi entre Irun y Hondarribia, el corredor fluvial de la Regata Jaizubia y el parque rural Interurbano de Usategieta como objeto de planificación compatibilizada preferente entre los municipios de Lezo, Oiartzun, Irun y Hondarribia. Asimismo, señala que el diseño y desarrollo territorial de cada una las Áreas de Carácter Estratégico identificadas se podrá llevar a cabo a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (Plan General, Plan de Compatibilización, Plan Especial, o Plan Parcial), de los Planes Especiales para el desarrollo de infraestructuras formulados de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, o de convenios de colaboración oportunos.

Las determinaciones del paisaje se fundamentan en el Catálogo de Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa y son disposiciones de carácter recomendatorio para desarrollar los objetivos de calidad paisajística definidos. El municipio de Hondarribia se encuentra afectado por las unidades de paisaje RM1 Ría y marismas del Bidasoa, BU.4 Bahía de Txingudi, P.1 piedemonte del Jaizkibel y AC.3 y AC.4 Montes de Jaizkibel-Ulía.

Para el área de carácter estratégico de Txingudi se establecen una serie de determinaciones generales para incorporar la variable de paisaje y la integración paisajística de los nuevos desarrollos, tanto residenciales como de actividades económicas. Además, se recogen determinaciones relativas a los asentamientos urbanos de alto valor paisajístico como la Villa Medieval de Hondarribia en relación con el patrimonio edificado.

VI.3. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ÁREA DE TXINGUDI

El Plan Especial aprobado en 1994 establece una zonificación que delimita como zona Especial Protección y zona de Protección Agrícola los suelos de la vega de Jaitzubia hasta la carretera N-638, y como zona de Protección Agrícola los suelos de Erribera, entre el aeropuerto y la zona residencial de Kosta.

Para la zona de Especial Protección de Jaitzubia, el Plan Especial señala como usos preferentes la conservación, investigación, didáctica ambiental y uso recreativo controlado y establece la necesidad de proteger y potencial el carrizal y la vegetación de ribera. Para la zona de Protección Agrícola se señala como uso preferente el agrícola y como usos prohibidos los invernaderos, chabolas de aperos y actuaciones infraestructurales.

VI.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS.

Los cauces que discurren por el municipio pertenecen a la cuenca del río Bidasoa, que se categoriza, según la Componente Hidráulica con nivel VI y con una superficie de cuenca de más de 600 Km² hasta al puente del ferrocarril en Irun, a partir de donde empieza a considerarse ría. El afluente principal es el río Jaitzubia al sur del aeropuerto, de nivel I, con una superficie de cuenca entre 10 y 50 Km². Existen otros cauces de nivel 0 como Txiplao al sur del casco medieval, así como una serie de regatas al norte de Jaizkibel que vierten directamente al mar.

En atención a la Componente Urbanística, la mayor parte de las dos márgenes del río Jaitzubia se encuentran en márgenes en ámbito rural, salvo en los ámbitos residenciales de Amute y Jaitzubia donde se categorizan como ámbitos desarrollados. El arroyo Txiplao se categoriza en la zona más baja como márgenes en ámbitos desarrollados y aguas arriba como márgenes en ámbito rural.

En cuanto a la Componente Medioambiental, las márgenes del río Jaitzubia que se encuentran en ámbito rural, se categorizan como zonas de interés naturalístico preferente.

En lo que se refiere a la inundabilidad, la zona del aeropuerto, Amute y la zona de Mendelu, se encuentran afectadas por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno. Además, las márgenes de suelo rural del río Jaitzubia, se encuentran afectadas por la avenida de 10 años.

VI.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

El PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 43/2007, de 13 de marzo, define en su ámbito de actuación para el municipio de Hondarribia como Especial Protección Estricta los acantilados de Jaizkibel con algunas pequeñas zonas como Especial protección compatible. Además, categoriza como Áreas Degradadas a Recuperar (MA2), la práctica totalidad del resto de suelos de la zona del norte del municipio.

La zona de Txingudi se remite al Plan Especial de ordenación vigente para este espacio y en cuanto al resto de terrenos de la zona de Urdanibia-Jaitzubia se categorizan como Agroganadera y campiña.

Se encuentra actualmente en redacción la revisión del PTS de Protección y Ordenación del Litoral cuyo objeto es, entre otros, la adaptación al cambio climático por el incremento del nivel del mar. En el documento aprobado inicialmente el 2 de diciembre de 2025 se mantienen las zonas delimitadas como mejora ambiental y especial protección, y en lo que se refiere a los espacios de

la Red Natura 2000, se remite a la zonificación y regulación establecida en sus instrumentos de ordenación. En lo que se refiere a la adaptación al cambio climático, el PTS delimita zonas especialmente vulnerables, atendiendo a los riesgos asociados al incremento del nivel del mar y a la inundabilidad fluvial.

VI.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS

El PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio, y cuyo inventario fue modificado por Orden de 3 de mayo de 2011, recoge diversas zonas en el municipio:

- Grupo III: son humedales que no constituyen ámbitos de ordenación del PTS señalándolas con carácter recomendatorio para el planeamiento municipal. El PTS identifica en Hondarribia varias manchas como Zonas Higroturbosas de Jaizkibel.

VI.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.

El PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, categoriza la vega del arroyo Txiplao, la vega del río Jaizubia y de sus arroyos afluentes, así como la zona entre el aeropuerto y el desarrollo residencial de Amute-Kosta como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico. Los suelos al oeste del núcleo, en las laderas de Jazkibel, desde el desarrollo en baja densidad de Jaizubia hacia el norte y en la zona de Zaldunborda se categorizan como Agroganadera y Campiña – Paisaje Rural de Transición, siendo los restantes suelos forestales. El Monte Jaizkibel se recoge, asimismo, como Condicionante Superpuesto de Montes de Utilidad Pública.

El PTS Agroforestal de la CAPV señala como vinculantes, entre otras, las siguientes cuestiones (artículo 10): la delimitación y la normativa asociadas a la zona de Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, y el carácter normativo y la delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores como condicionante superpuesto.

VI.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

El PTS de Aprobado por Decreto 262/2004 establece pautas para la localización prioritaria para el desarrollo de suelos de actividades económicas. El municipio de Hondarribia se categoriza como “municipio de crecimiento moderado” proponiéndose para estos municipios una política básica de consolidación de las áreas existentes, no planteándose operaciones importantes de crecimiento o nueva implantación.

Para el Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa el PTS prevé una actuación en el Bajo Bidasoa de “Parque de Servicios a las empresas y de actividades avanzadas de Zubieta” en Hondarribia-Irun, con una superficie entre 25 y 40 Has, propuesta que ya se recoge en el PTP.

En cuanto a los establecimientos comerciales, será de aplicación la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, que categoriza Hondarribia como municipio de categoría B, municipios de centralidad comarcal, por tener una población entre 10.000 y 30.000 habitantes. Para estos municipios se definen como grandes establecimientos comerciales los que tienen una edificabilidad de 2.500 m² y 1.800 m² de superficie de venta.

La Ley establece las condiciones para la implantación y ampliación de los grandes establecimientos comerciales, señalando, entre otras, la determinación de que los establecimientos que no sean de

carácter singular deberán implantarse en la trama urbana residencial. Para los municipios de la categoría B, establece como limitación para la ampliación de los establecimientos existentes, un máximo del 10% de la edificabilidad urbanística existente y 15.000 m²t de edificabilidad.

Se prevé, además, que la ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar criterios de ordenación complementarios a los establecidos por la Ley, desarrollando la categorización de los grandes establecimientos, limitando la implantación o ampliación, exigiendo aportación de dotaciones y servicios o imponiendo soluciones que minimicen el impacto ambiental.

VI.9. PLAN GENERAL DE CARRETERAS DEL PAÍS VASCO

Mediante el Decreto 63/2020, de 19 de mayo, se aprobó el Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028. El Plan contempla para el municipio de Hondarribia la duplicación de calzada en la N-638, con objeto de capacidad en la vía, en todo el tramo entre Amute y Hondarribia, con características de vía urbana.

VI.10. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

El PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa se aprobó definitivamente mediante la Norma Foral de 10 de junio de 2013. El objetivo de este es la articulación del Territorio mediante una red de infraestructuras de movilidad no motorizada que sea segura, cómoda y conectiva. Para ello, el Plan define una red Básica de Vías Ciclistas, compuesta, por un lado, por la Red Básica Foral de Vías Ciclistas, de carácter interurbano, que conecten los principales puntos de demanda, por otro, la Red Básica Local, constituida por el conjunto de vías ciclistas de carácter urbano.

En relación con la red básica foral, el PTS define 9 itinerarios, siendo el Itinerario 1 Donostia-Irun el que afecta al municipio de Hondarribia, que discurre por la GI-636 y llega hasta la rotonda de Jaitzubia-Letxunborro en Irun. Desde este punto parte el ramal conformado por el itinerario I.1.5 Jaitzubia-Hondarribia, que discurre por la GI-636 y por la N-638 hasta el acceso al sur del casco medieval, desde donde parten varios itinerarios de la red básica local.

VI.11 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE RESIDUOS DE GIPUZKOA

El PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente por Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio, y modificado mediante Decreto Foral 9/2018, de 10 de abril, establece el marco de referencia para la localización, gestión del transporte, depósito, tratamiento y control de los residuos. La finalidad del PTS es determinar las infraestructuras públicas de gestión de residuos urbanos de interés general de alcance supramunicipal precisas en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, así como de especificar los emplazamientos más adecuados para su implantación de las mismas, todo ello de acuerdo con criterios de sostenibilidad.

Las infraestructuras públicas ordenadas por el PTS son las plantas de compostaje, estaciones de transferencia, garbigunes, vertederos y plantas de separación de envases. El PTS no recoge ninguna determinación para el municipio de Hondarribia ya que la modificación aprobada en 2018 determina la reconsideración de la planta de compostaje y biometanización prevista por el PTS aprobado en 2009 en Zaldunborda.

VI. 12 PUERTOS

El puerto de Hondarribia se compone de cuatro zonas, la dársena de Veteranos, Zona de la Marina, el puerto deportivo y el Puerto Refugio (Kai berria). El puerto se ordena mediante el Plan Especial aprobado definitivamente en 1998 y modificado, posteriormente en 2004 y 2017.

En cualquier caso, para la ordenación y regulación del puerto se estará a lo que la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco señale al respecto.

VI.13. AEROPUERTO

El Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián fue aprobado por Orden Ministerial en 2001 y modificado en 2006, en la que se prevé ampliar la sala de embarque, aunque finalmente se decide no ampliar la pista como estaba previsto en el anterior Plan Director por lo que se reduce la Zona de Servicio.

En cualquier caso, la ordenación y regulación de la Zona de Servicio Aeroportuaria atenderá a lo que el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible señale al respecto.

VI.14. CAMINO DE SANTIAGO

El Camino de Santiago a su paso por la CAPV fue calificado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental. El Camino, procedente de Hendaya entra en Hondarribia por la zona de La Marina, atraviesa el Casco Medieval y después se dirige atravesando Arkolla hasta la ermita de Santa Engrazia, donde se une con el ramal que viene de Irun. Desde aquí comienza el ascenso a Jaizkibel, por donde discurre hasta Lezo por la línea de cresta.

Junto con el Camino de Santiago, el citado Decreto define otra serie de elementos afectos al mismo: monumentos de Castillo de San Enriquir, torreones, fuerte de Guadalupe, caserío Txendunbea y Errandonea Zahar, Santuario de Guadalupe, Ermita de Santa Bárbara y de Santiagotxo, Palacio Zuloaga Aundi, Casino Zarra, Casa Damarri e Iglesia de la Magdalena.

VII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

VII.1 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El objeto del Plan General es el establecimiento del régimen urbanístico teniendo en cuenta su repercusión en la economía, el medio ambiente o la cohesión social y la definición de un modelo de ciudad desarrollado por la ciudadanía y por los diferentes agentes. El plan prevé tres ejes estratégicos que ordenan el desarrollo en grandes líneas de actuación:

- Continuidad urbana en la Bahía de Txingudi. Comienza a configurarse una unidad urbana con los tres municipios de la Bahía: Hendaia, Irun y Hondarribia. Los espacios periféricos de la ciudad como Mendelu o Zubimusu se convierten en eje vertebrador y punto de conexión.
- Movilidad: búsqueda de modelo sostenible y que garantice mayor accesibilidad, alternativo al vehículo privado. Buscar mayor accesibilidad al sistema de transporte público. Se establecen prioridades en relación con la movilidad alternativa en la ciudad.

- Sostenibilidad: en la triple vertiente, medioambiental conservación y protección del entorno, social, buscando fortalecer la cohesión y la estabilidad de la población, y económica, con una economía competitiva que beneficie la igualdad, la cohesión social y el empleo de calidad.

El modelo territorial propuesto por el Plan General consolida el modelo del planeamiento vigente, manteniendo en líneas generales las previsiones de desarrollo, con algunos ajustes en la delimitación del suelo urbano y con previsiones de nuevos ámbitos tanto para suelo residencial, como para suelo de actividades económicas.

En cuanto a los suelos residenciales, se prevé la desclasificación de los ámbitos Basako y Lau Haizeta, que pasa a categorizarse como Alto Valor Estratégico, así como parte de los suelos del ámbito Erribera. Se clasifican nuevos suelos urbanizables en Sorondonea, al oeste de Mendelu, y en Tudelenea, Montañenea y Etxanikenea, al oeste del casco urbano, ocupando suelos no urbanizables. Por otro lado, se recalifican suelos de actividades económicas a residencial en Karmeldarrak con parte de los suelos clasificados en Zubieta y Eskapatxulo. El nuevo Plan propone calificar, según la memoria, unas 1.567 viviendas nuevas, de las cuales 428 se prevén en suelo urbano.

En lo que se refiere a suelo para actividades económicas, se desclasifica parte del ámbito Zubieta que pasa a ser suelo no urbanizable de alto valor estratégico y otra parte se recalifica a residencial. Por otro lado, en la zona de Gaintxurizketa, se prevé la clasificación de suelo para actividades económicas en torno a los ámbitos ya clasificados en el planeamiento vigente en Zaldunborda.

En relación con el suelo no urbanizable, se recogen las categorías de ordenación del medio físico que establecen las DOT, con subcategorías en la zona de especial protección que diferencian los espacios naturales protegidos, acantilados y bosques autóctonos, así como subcategorías en alto valor estratégico diferenciando suelos de campiña y del estuario.

VII.2. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Zonificación

El Plan General define en el artículo 4.2.6 de las normas generales las Zonas Rurales, así como su caracterización general y el régimen de uso y edificación. Además, en el Capítulo 6.1 se establecen las disposiciones generales para el suelo no urbanizable. El régimen de usos de las zonas rurales definidas se remite a las DOT, al PTS Litoral y al PTS Agroforestal.

En relación con los sistemas generales, se recogen en suelo no urbanizable los sistemas generales de comunicaciones (red viaria existente y propuesta), espacios libres rurales, equipamientos, infraestructuras de servicios, puerto y aeropuerto. En cuanto a la movilidad alternativa, se recoge en el plano de zonificación global la red básica de vías ciclistas de Gipuzkoa.

El Plan General no define núcleos rurales en suelo no urbanizable, estando los caseríos y viviendas existentes en el suelo no urbanizable integrados y regulados en la categoría de ordenación del medio físico correspondiente.

Las zonas rurales globales definidas por el Plan General son las siguientes:

- F.1 Especial Protección:

- F.1.1. Espacios Naturales Protegidos. Red Natura 2000: se corresponden con los espacios protegidos de la Red Natura 2000 y los humedales de importancia internacional. Se incluyen los suelos incluidos en la ZEC de Jaizkibel, zonas de la marisma de Jaizubia incluidas en la ZEC Txingudi/Biudasoa y en la ZEPA de Txingudi así como el Humedal Ramsar de Txingudi. El régimen de uso es el establecido en los Decretos de designación de los espacios.
- F.1.2. Acantilados costeros: acantilados del frente costero desde Kai Berria hasta el límite de la ZEC de Jaizkibel, con la delimitación establecida por el PTS del Litoral. El régimen de usos es el establecido por las DOT y el PTS Litoral. Se prohíben como usos principales los usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados expresamente.
- F.1.3. Acantilados de cornisa. Protección paisajística: acantilados interiores que definían el borde del Estuario entre Kai Berria y Goizut y de gran importancia en el paisaje urbano. El régimen de usos es el establecido por las DOT y el PTS Litoral. Se prohíben como usos principales los usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados expresamente.
- F.1.4. Bosques autóctonos de especial interés: comprende zonas arboladas de la ladera sur del macizo de Jaizkibel con vegetación de interés como alisedas cantábricas o bosques de frondosas. El régimen de usos es el establecido por las DOT. Se prohíben como usos principales los usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados expresamente.
- F.2. Mejora ambiental:
 - F.2.1. Recuperación de áreas degradadas: se trata de ámbitos que han perdido gran parte de su capacidad ecológica y en los que se deben realizar labores de restauración ambiental. El régimen de usos es el establecido por las DOT y el PTS Agroforestal. Se prohíben como usos principales los usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados expresamente.
 - F.2.2. Mejora de ecosistemas: incluye espacios que han sufrido modificaciones antrópicas de diverso grado, pero de carácter reversible. Se incluyen, entre otros, los terrenos del corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel. El régimen de usos es el establecido por las DOT y el PTS Agroforestal. Se prohíben como usos principales los usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados expresamente.
- F.3. Zona Agroganadera y Campiña.
 - F.3.1.a Alto valor estratégico. Campiña: se incluyen suelos de suave pendiente localizados en la ladera sur de Jaizkibel, que responden a las condiciones genéricas de campiña atlántica. El régimen de usos es el establecido por las DOT y el PTS Agroforestal. Se prohíben los usos residenciales no vinculados a explotación, salvo en edificaciones existentes.
 - F.3.1.b. Alto valor estratégico. Estuario: se trata de suelos de mayor potencial agrícola situados en terrenos ganados a la antigua marisma. Se incluyen las zonas de Gebaralarre, San Josepe, San Isidro, San Pablo y Erribera. Se establece la regulación de usos característicos, compatibles y prohibidos, remitiéndose la regulación de usos compatibles y las edificaciones a planeamiento especial.
 - F.3.2. Paisaje rural de transición: incluye suelos de las laderas de Jaizkibel que responden a las condiciones genéricas de campiña atlántica, destinada a usos agroganaderos diversos. El régimen de usos es el establecido en las DOT y el PTS Agroforestal y se autorizan los usos residenciales no vinculados a explotación agroganadera en edificaciones existentes. Se

prohíben como usos principales los demás usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados expresamente.

- F.4. Forestal.
 - o Zonas arboladas de la ladera sur intermedia del macizo de Jaizkibel. El régimen de usos es el establecido en las DOT y el PTS Agroforestal. Se prohíben como usos principales los usos residenciales, de actividad económica y equipamiento salvo los autorizados de forma expresa.
- F.5. Protección de aguas superficiales (PAS)
 - o Incluye los cauces que discurren por el término municipal y su franja de protección establecida por el PTS de Ríos y Arroyos. El régimen de usos compatibles y prohibidos es el establecido en las DOT y en el PTS Agroforestal.

El Plan define en la normativa particular varios ámbitos en suelo no urbanizable para los que se desarrollarán planes especiales de protección y mejora del paisaje y del medio natural. Los ámbitos delimitados son los siguientes:

- 11.1 Corredor Aiako Harria – Jaizkibel

Se trata de un ámbito de 74.000 m² de superficie en la zona del Alto de Gaintxurizketa. Se califica como parque interurbano en sintonía con el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa. El objetivo es consolidar las zonas verdes que garanticen la preservación paisajística, los corredores ecológicos y la conservación del medio físico. La normativa particular incorpora un análisis detallado de la zona y un plan de restauración con una propuesta de actuaciones, plantaciones, restauración de regatas, tratamiento de especies invasoras, etc.

- 11.2 Espacio Natural Protegido Jaitzubia – Txingudi – Bidasoa

Se trata del ámbito de intervención propuesto para la revisión del PE de ordenación de recursos naturales de Txingudi que incluye todos los suelos no urbanizables del tramo final de la regata de Jaitzubia y suelos de los ámbitos Jaizkibel Urbanizazioa, Mendelu y Eskapatxulo así como parques urbanos y aeropuerto y los terrenos correspondientes en el término municipal de Irun. El objetivo es incorporar las previsiones y normativa de la ZEC Txingudi-Bidasoa y la ZEPA Txingudi, así como el desalojo de usos incompatibles, la conectividad urbana y la conexión de espacios de la Red Natura 2000.

- 11.3 Erribera

Ámbito configurado por tres enclaves discontinuos, sobre suelo de la vega de Erribera en el interior del barrio Amute/Kosta, entre este barrio y el aeropuerto. Los tres enclaves formaban parte del Plan Especial de Txingudi y estaban calificados como zonas de protección agrícola. El objetivo para esta zona es regular el uso de huertos intensivos existente y la edificación de construcciones auxiliares para garantizar la preservación de los valores agrarios, medioambientales y paisajísticos. Se prevé, además la definición y acondicionamiento de una red de caminos y espacios públicos de estancia.

- 11.4. Parque Periurbano de Guadalupe

Ámbito configurado por el Fuerte de Guadalupe de finales del siglo XIX y los terrenos de su entorno, utilizado como espacio de estancia y ocio al aire libre y que incluye la ermita de Guadalupe, la cantina y una vivienda colindante. El objetivo es la consolidación básica de la realidad existente y la regulación de usos recreativos y de esparcimiento. La ordenación pomenorizada es la recogida en el PGOU.

- 11.5 parque periurbano de San Telmo – Higer

Ámbito situado al final de la cresta del macizo de Jaizkibel que incluye el campo de tiro al plato y tiro con arco, el depósito de agua de San Telmo (SG Infraestructuras) y la instalación de antenas del aeropuerto de San Sebastián (SG aeropuerto). Incluye asimismo la EDAR de Atalaerrea y una zona de acantilados y roquedos y suelos del ámbito Higer. Las acciones se dirigen a aumentar y mejorar la capacidad de acogida del ámbito como zona de esparcimiento, y a regenerarlo desde perspectiva naturalística.

2. Condicionantes Superpuestos

En el Capítulo 7.1 de las normas urbanísticas generales se definen los condicionantes normativos superpuestos a la ordenación urbanística, que se refieren al planeamiento territorial, normativa de protección del patrimonio, normativas sectoriales de regulación de infraestructuras, así como otras normativas de costas, agricultura y de protección naturalística y medioambiental. Los condicionantes identificados se agrupan de la siguiente manera:

Condicionantes superpuestos de riesgos naturales, riesgos antrópicos y cambio climático.

- Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.
- Riesgos geológicos: áreas erosionables
- Áreas inundables
- Índice de riesgos asociados al cambio climático: olas de calor, sequía, inundación fluvial, inundación por subida del nivel del mar.
- Emplazamientos que soportan o han soportado instalaciones o actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Condicionantes superpuestos de infraestructura verde.

- Espacios protegidos por sus valores ambientales: Humedal RAMSAR, Red Natura 2000, PEPORN área Txingudi, Hábitats de Interés Comunitario, Corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel, Humedales del grupo III del inventario de Zonas Húmedas de la CAPV.

Otros condicionantes:

- Lugares de interés geológico
- Áreas con paisaje poco alterado
- Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental
- Montes de Utilidad Pública.

Condicionantes derivados de servidumbres sectoriales

- Carreteras de la red foral
- Costas
- Aeronáuticas.

3. Regulación de usos

La normativa urbanística general define en el artículo 4.1.4. la sistematización y caracterización de los usos urbanísticos y en el 4.1.5. el contenido de los usos urbanísticos, donde se definen los usos rurales en aplicación del apartado 2.c del Anexo II a las Normas de Aplicación de las DOT y del PTS

Agroforestal. Para la definición del contenido de cada uso, el Plan General se remite a la normativa del PTS Agroforestal.

El título sexto de la normativa desarrolla las ordenanzas de edificación y uso en el suelo no urbanizable, con las condiciones generales de implantación de construcciones, apertura de caminos y pistas, integración paisajística de tendidos aéreos, protección de la fauna, áreas con riesgo de incendio, áreas erosionables y áreas de protección de aguas subterráneas. Se establece la utilización preferente de edificios existentes para la implantación de usos, así como las condiciones de parcela mínima, distancias a linderos y caminos, y la necesidad de eliminación de elementos degradantes.

En cuanto al uso residencial, se distingue el vinculado a explotación de las viviendas aisladas, para las que se establece que se implantarán exclusivamente en edificaciones existentes, destinadas anteriormente a este uso, y limitando la nueva implantación a una sola vivienda.

Para las viviendas existentes, se remite a la regulación establecida por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Para el uso residencial vinculado a explotación, se establece la implantación preferente en edificios existentes, y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el artículo 12 del PTS Agroforestal, así como otras condiciones como la parcela mínima, edificabilidad, separaciones, etc.

En cuanto a edificios de utilidad pública e interés social, son admisibles únicamente en los parques rurales periurbanos definidos y en la categoría de paisaje rural de transición, aunque es un uso admisible en mejora ambiental según el PTS Agroforestal.

En cuanto a las actividades o establecimientos turísticos, se determina que no se autoriza la implantación de actividades o establecimiento turístico en edificaciones residenciales y viviendas en suelo no urbanizable, salvo los usos de casa rural, hotel rural, apartamento rural y albergue turístico rural regulados por el Decreto 199/2013, considerándose como edificios de utilidad pública e interés social.

En cuanto a las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo A, el Plan las considera admisibles exclusivamente en paisaje rural de transición, siendo admisibles también en Forestal Monte Ralo según el PTS Agroforestal.

Se regulan, asimismo, otras construcciones para usos agrarios no profesionalizados, que se autorizan en las zonas de alto valor estratégico, campiña y estuario.

VII.3. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

a) Sistema General de Comunicaciones

El Plan General recoge como sistema general de comunicaciones la circulación peatonal y en bicicleta, la circulación rodada motorizada, los aparcamientos, el ferroviario, el portuario y aeroportuario.

En cuanto a la circulación rodada motorizada, en los planos de calificación global se recoge la red de carreteras incluyendo la Red Foral y la Red Municipal, con las vías existentes y proyectadas.

En relación con las propuestas concretas se recoge el desdoblamiento proyectado para el tramo de la N-638 a su paso por el aeropuerto e incorpora la rotonda de acceso al barrio de Amute, que

sustituirá la intersección semaforizada del aeropuerto. Se incluye también la propuesta de municipalización del tramo de la carretera GI-3440 de Lezo a Hondarribia.

En cuanto a movilidad alternativa, se recogen la red ciclable foral y la red local básica existentes y proyectadas, así como las vías peatonales que incluyen el Camino de Santiago, la Senda del Mar, el Camino de la Bahía y la red de sendas de Hondarribia. Asimismo, se recoge la propuesta de lanzadera de transporte público entre la Estación Intermodal de Irun, el Aeropuerto y el casco urbano de Hondarribia, y el transbordador del Bidasoa que une la zona de la Marina con Hendaia.

En lo que se refiere a la red ferroviaria, el Plan recoge como sistema general las líneas de ferrocarril de ADIF y Euskotren a su paso por el límite oeste del municipio colindante al ámbito de Zaldumborda.

En cuanto al Sistema General Portuario, el Plan General recoge las instalaciones portuarias de la dársena deportiva de Molla, Kaizarra, Kirol Kaia y el puerto pesquero de Kaiberria, y se remite al Plan Especial de Ordenación del Puerto de Hondarribia.

Por lo que respecta al aeropuerto, el Plan General recoge el Sistema General Aeroportuario y las Previsiones del vigente Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. El nuevo diseño de Aireportu Bidea y el trazado de la lanzadera de transporte público de conexión con la nueva estación intermodal de Irun son las únicas propuestas del Plan que pueden afectar, de alguna manera al aeropuerto.

b) Sistema General de Infraestructuras de Servicios

La documentación gráfica recoge las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento de agua, gas, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones, así como las previsiones sectoriales existentes en relación con las mejoras en las redes. Se han delimitado infraestructuras como la depuradora de Atalerreka, el depósito de aguas de Akartegi y sistemas de antenas del aeropuerto de San Sebastián.

En cuanto a las propuestas del Plan, este prevé para la red de drenaje la reubicación del tanque de tormentas de Mendelu y otro tanque en Zumardia. En cuanto a la gestión de residuos se propone el traslado del Garbigune de Arkartegi a la zona industrial de Txipio.

c) Sistema general de equipamientos

En lo que se refiere a los equipamientos, se consolidan los existentes, Salón de actos municipal, Centro de Salud de Kaizarra y Musika Eskola, así como otros de carácter comarcal como el Hospital, la Ikastola o el centro de educación especial de Uliazpi-Zubieta, y la zona deportiva municipal junto al puerto deportivo y no se establecen nuevas previsiones en este nivel.

La ampliación de la oferta de equipamientos está relacionada con la estrategia Auzo Bihotzak que prevé equipamientos de proximidad en los barrios con equipamientos deportivos, socioculturales, refuerzo de equipamientos comerciales, parques infantiles, etc.

d) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

En cuanto a la red de espacios libres, el Plan propone la consolidación de los espacios libres existentes en el casco urbano central y se califican nuevos espacios libres urbanos de sistema general en los nuevos ámbitos del Parque Tecnológico, Karmeldarrak, Tudelenea y en la renovación

de Mendelu-Eskapatxulo, con una superficie total de 29.736 m², además de los previstos en Jaizkibel Urbanizazioa e Higer, con una superficie de unos 107.000 m².

A estos se suman los parques periurbanos del corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel, Guadalupe y San Telmo-Higer y los espacios libres asociados a los parques y el Parque Ecológico de Plaiaundi-Jaitzubia, con una superficie total de unos 680.500 m².

Existen otros espacios libres que se encuentran en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) como la playa seca o los espacios libres en torno a los equipamientos deportivos de la zona de Hondartza, o los espacios asociados a los cauces y que se encuentran en la zona de Protección de Aguas Superficiales.

Los sistemas generales en suelo urbano y urbanizable se identifican de la siguiente manera:

Ámbito	SGEL
Hondarribiko parke teknologikoa	4.800
Karmeldarrak	4.611
Mendelu	2.137
Eskapatxulo	11.134
Tudelenea-Botika	7.054
TOTAL	29.736

e) Asentamientos Residenciales

El dimensionamiento de los desarrollos residenciales se define a partir de los criterios establecidos por las DOT y el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa. Según la memoria del documento, el PGOU prevé 1.567 viviendas nuevas, de las cuales, 1.213 computan para el cálculo de la cuantificación residencial. 428 de las nuevas viviendas previstas se encuentran en suelo ya clasificado como urbano. De la normativa urbanística se desprende que se prevé un total de 1.590 viviendas, de las cuales 390 se ordenan en actuaciones de dotación y las 1.200 viviendas restantes en actuaciones integradas o aisladas. Los nuevos desarrollos residenciales de mayor entidad se producen en los suelos urbanizables de Karmeldarrak, Sorondonea, Tudelenea, Montañenea y Etxenikenea, proponiéndose los restantes en suelos urbanos. Las actuaciones más relevantes en cuanto a suelo residencial son las siguientes:

- Karmeldarrak. Parte del suelo calificado por las NNSS vigentes como actividades económicas en la zona de Jaitzubia se recalifica a residencial, entre el barrio de Gibeleta y la carretera nacional. En la zona norte, más próxima al aeropuerto, se prevé una zona equipamental y terciaria. El programa residencial se destina, en parte, al posible realojo de viviendas de Mendelu y se prevé un total de 236 viviendas, 136 de ellas de protección social y 48 tasadas.
- Sorondonea. Ubicado al norte del barrio de Amute, se reclasifica para acoger el crecimiento propio del barrio. Se ordena un total de 41 viviendas, 23 de protección social y 8 tasadas.
- Tudelenea, Situado en el borde oeste del núcleo urbano y en la ladera de Jaizkibel, se trata del mayor ámbito previsto para uso residencial por el Plan, delimitado con el objeto de acoger la oferta de vivienda de protección pública. Se prevé el traslado del Garbigune desde

su ubicación actual y una dotación significativa de equipamientos. Se prevé un total de 422 viviendas, 232 de ellas de protección social y 84 tasadas.

- Montañenea. Se trata de un ámbito proveniente del PGOU del 2017 en el que se mantienen las previsiones, eliminando las transferencias de vivienda de protección pública. Se prevé un total de 83 viviendas, 28 de las cuales son de protección social.
- Etxanikenea. Situado al norte de los ámbitos de Tudelenea y Montañenea y en la ladera de Jaizkibel, es otro de los grandes desarrollos previstos por el Plan y para el que se incluye la ordenación pormenorizada. Se ordena un total de 345 viviendas, 189 de protección social y 70 tasadas.

El resto de las actuaciones previstas en el suelo urbano, pretenden colmatar vacíos y parcelas edificables en espacios residuales o el refuerzo y ampliación de los equipamientos existentes y actuaciones en movilidad como reordenación de tráfico, mejoras de las redes peatonales y ciclistas y transporte público.

Se definen actuaciones de dotación con incrementos de edificabilidad residencial, así como actuaciones aisladas para solares existentes no edificadas, como en el caso de la Urbanización Jaizkibel, con 42 parcelas vacantes para vivienda aislada.

Tanto para los ámbitos de Santa Engracia, como para el ámbito residencial Mendelu y el ámbito de actividades económicas Eskapatxulo próximos al aeropuerto de San Sebastián, se propone la formulación de un plan especial de renovación urbana que aborde la reurbanización de espacios.

Las previsiones de viviendas se resumen en los siguientes cuadros:

Ámbito	VPS	VPT	VL
JAIZKIBEL URBANIZAZIOA			50
PARKE TEKNOLOGIKOA			12
KARMELDARRAK	125	45	58
SORONDONEA	23	8	10
KOSTA-SANTA ENGRAZIA			63
GABARRARI			7
ZUMARDIA			4
ARKOLLA			30
ALDE ZAHARRA			43
PRESA	34		
ZEZEN PLAZA			14
MULIATE			84
TUDELENEA-BOTIKA	232	84	106
MONTAÑEENA	28		55
LABREDER	33		
ETXANIKENEA	172	63	76
AKARTEGI			111
MADALEN AUZOA			20
TOTAL	647	200	743

f) Actividades Económicas

El nuevo plan propone la consolidación y mejora de las zonas de actividad económica existentes en los suelos urbanos en Eskapatxulo, Gabarrari, donde se propone la autorización de otros usos compatibles. Se prevé asimismo la mejora de la urbanización en Txiplao, así como el traslado del Garbigune. En cuanto a los nuevos desarrollos propuestos, las previsiones de nuevos suelos para actividades económicas suponen, según la memoria, una superficie de unas 30 Ha, que se suman a las 12,5 Ha de suelos ya calificados por el planeamiento vigente.

En el entorno de Gaintxurizketa, al sur del monte Jaizkibel y al oeste del municipio, se recogen los ámbitos provenientes de las NNSS, Bidaurreta y Zaldunborda, y se clasifican nuevos suelos urbanizables, preservando los suelos del espacio del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel. Para el ámbito de Bidaurreta (1,97 ha), donde actualmente existe un desguace, se prevé su consolidación y mejora, con incrementos de edificabilidad. Para el ámbito de Zaldunborda (0,89 ha), en el límite con Irun, se prevé la redacción de un plan de compatibilización. El entorno se completa con el ámbito de Elbistieta (1,98 ha), al norte de la rotonda existente y Zaldunborda gaina (5 ha), espacio del antiguo vertedero, donde se admite la implantación de un nuevo centro comercial. El ámbito completo cuenta con una edificabilidad de unos 40.000 m², y se remite a la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales para las condiciones de admisibilidad.

En el entorno de Jaitzubia se diferencian dos ámbitos: el primero de ellos, Zubieta-Urdanibia, comprende la Ikastola Txingudi, el Hospital del Bidasoa y los suelos vacantes entre los dos equipamientos, con una superficie total de 28.790 m². Se prevén, además usos residenciales para el realojo de las viviendas existentes. Para el desarrollo de este ámbito, en el límite con Irun, se prevé la redacción de un plan de compatibilización.

En cuanto al segundo de ellos, el Parque Tecnológico de Zubieta-Hondarribia, ya clasificado por el planeamiento vigente, se desclasifican parte de los suelos para pasar a zonificarse como alto valor estratégico y otra parte, próxima a Mendelu, se califica como residencial. Para este ámbito el Plan estima conveniente integrar el uso agrario entre los admisibles del ámbito y se permitirán usos relacionados con la educación, la investigación, la innovación y la tecnología, vinculados al sector primario. La superficie total del ámbito delimitado es de 197.235 m², con una edificabilidad de 88.750 m².

En cuanto a los usos terciarios y comerciales, el objetivo del Plan es potenciar el comercio de proximidad a través de los "Auzo Bihotzak" concebidos como espacios públicos abiertos con oferta de ocio y equipamientos culturales. Se prevé la ampliación del supermercado existente en Zumardia y un edificio para albergar el mercado municipal, así como la potenciación de diversos puntos como Portu Auzoa y Alde Zaharra como centros de oferta turístico-comercial, el desarrollo del programa comercial del puerto deportivo y la reordenación de los servicios turísticos de la zona del Camping de Higer.

Siendo la oferta tan acotada, debido a los condicionantes ambientales y territoriales del municipio, el Plan prevé un régimen de usos abierto y flexible que permite la implantación en parcelas pomenorizadas de usos permitidos distintos del característico, mezclando usos dotacionales y terciarios con los residenciales.

La previsión total de suelo para actividades económicas, según se desprende de la normativa particular es de 42,69 Ha, con una edificabilidad aproximada de 165.000 m², incluyendo los suelos

urbanizables previstos los suelos urbanos existentes y la zona de actividades económicas del camping de Higer. En esta superficie no se tienen en cuenta las actividades económicas que pudieran estar ligadas al puerto.

VII.4. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO CULTURAL.

El documento formula un Catálogo como documento complementario a las determinaciones del Plan que contiene los elementos construidos o naturales existentes que por su interés artístico, cultural, histórico, paleontológico o naturalístico deben ser preservados y protegidos. La normativa distingue los elementos de interés naturalístico que tienen su propio régimen de protección.

La normativa se ajusta a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y a las disposiciones de protección del patrimonio relativas diversos elementos como la muralla, el Casco Antiguo, Torreones de Jaizkibel, Fuerte de Guadalupe, zonas de presunción arqueológica, Conjunto Monumental de Estaciones Megalíticas, etc. El Catálogo establece niveles de protección y categorías para los elementos de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural. Determina, asimismo, las condiciones generales para los bienes de protección especial, media, básica y protección municipal.

Tanto en los planos de calificación global como en el catálogo, se identifica el Conjunto Monumental del Camino de Santiago, así como los elementos asociados a él y los ámbitos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable afectados por el mismo.

Se ha dado traslado del documento al Departamento de Cultura y Política Lingüística para su valoración.

VIII. VALORACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL EXPEDIENTE AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

VIII.1. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. Medio Físico

1. Categorización del suelo no urbanizable

El Plan General define en el Capítulo 4.2.6. de las normas urbanísticas generales las zonas rurales y el régimen de uso y edificación. En el plano II.1 Zonificación Global se recoge la zonificación global del suelo, incluyendo las zonas rurales, zonas urbanas y sistemas generales de equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras, redes de comunicación y transporte e infraestructuras de servicios.

La zona rural Especial Protección recoge los elementos de la Red Natura 2000, ZEC de Jaizkibel, y ZEC de Jaitzubia-Txingudi, que cuenta con Plan Director y Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales. El artículo 3.4.2 de las normas de aplicación de las DOT establecen que “en el caso de que dentro del ámbito del planeamiento territorial se halle algún espacio protegido por sus valores ambientales o la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, éste incorporará la zonificación y regulación de usos recogida en la legislación sectorial específica de los mismos”.

La ZEC de Jaizkibel cuenta con un Documento de objetivos y medidas para la conservación del espacio, sin embargo, no cuenta con un Plan de Ordenación. Este espacio se ha recogido en su totalidad como Especial Protección, incluyendo los acantilados y los suelos que están dentro de la zona de influencia de la Ley de Costas en la zona norte. Los terrenos incluidos en la zona de

influencia se ordenan por el Plan Territorial Sectorial del Litoral de manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural. La categorización y regulación del espacio como Especial Protección puede resultar contradictoria con la regulación establecida por el PTS para este espacio que categoriza los suelos como Especial Protección, Mejora Ambiental, Forestal y Agroganadera y Campiña, por lo que deberá recogerse la delimitación y regulación de usos del PTS Litoral para su ámbito de ordenación.

En cuanto al ZEC y ZEPA de Txingudi, cuenta con Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales que establece una zonificación en categorías de especial protección y agrícola y una regulación de usos para el ámbito delimitado. El Plan General delimita en el ámbito coincidente con el Plan Especial de Txingudi, dos ámbitos en suelo no urbanizable, 11.2 Espacios protegidos Jaitzubia-Txingudi-Bidasoa, y 11.3 Erribera para los que prevé la redacción de sendos planes especiales, con la incorporación de la regulación de usos establecida en el Plan Especial de Txingudi, debiéndose considerar ambos ámbitos en la revisión del Plan Especial vigente prevista en el PTP.

En cuanto al camping, existente en la zona de Higer desde los años 80, el Plan General clasifica el ámbito del camping y su entorno como suelo urbano no consolidado y delimita el ámbito en el que se desarrollará un plan especial para ordenar la zona del camping, el sistema general de espacios libres que lo rodea, el faro de Higer, los establecimientos existentes y los accesos. El camping se califica como actividad económica y se otorga una edificabilidad de 1.500 m²t.

Cabe señalar que dicho camping se encuentra fuera de la ZEC de Jaizkibel, y dentro del límite del PTS Litoral vigente. La parte norte del camping se encuentra categorizada por el PTS del Litoral como Especial Protección Estricta siendo Agroganadera y Campiña la parte sur. El criterio de ordenación para la zona de Especial Protección Estricta del PTS es el de "Conservación del ecosistema, limitando la intervención antrópica". En cuanto a la zona Agroganadera y Campiña, el criterio general es el "mantenimiento de la capacidad agrícola, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios". El uso de Camping se define como uso prohibido en Especial Protección Estricta y como admisible en Agroganadera y Campiña.

El ámbito queda alejado del núcleo urbano de Hondarribia conformando un ámbito desconexo de la trama urbana, y está dentro del límite del ámbito de ordenación del PTS Litoral, por lo que debería revisarse la clasificación del suelo en función de las determinaciones del PTS del Litoral y recogiendo la zonificación y regulación de usos que establece dicho PTS para este ámbito.

Tal y como se ha señalado, se trata de una actividad existente con anterioridad a la aprobación definitiva del PTS de Protección y Ordenación del Litoral. Por lo que, al encontrarse dicho uso prohibido por el citado PTS en la categoría de especial protección en la que se encuentra el camping, cabe considerar que la actividad se encuentra, en consecuencia, en aplicación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en situación de disconformidad con el planeamiento, por lo que no sería admisible el incremento de edificabilidad propuesto. A este respecto el artículo 3.1.16 de las Normas Urbanísticas generales establece las instalaciones y usos incompatibles en suelo no urbanizable y los actos y usos autorizables en las instalaciones afectadas.

Se han delimitado, además, en suelo los sistemas generales de parques periurbanos para los que se ha definido la figura del plan especial para su ordenación. A este respecto cabe señalar que se propone ordenar mediante un plan especial los parques periurbanos en suelo no urbanizable junto con suelos urbanos colindantes. La inclusión de la ordenación de distintas clases de suelo en un

único documento de plan especial puede resultar confuso, por lo que se recomienda que los planes especiales incluyan en sus ámbitos únicamente suelos no urbanizables.

2. Condicionantes superpuestos.

En relación con los condicionantes superpuestos, el planeamiento territorial se recoge como condicionante normativo superpuesto y se definen, además, en el artículo 7.10.1, relativo a la protección naturalística, ambiental y del suelo no urbanizable, unos condicionantes que son coherentes con los definidos en el artículo 3.1.c de las normas de aplicación de las DOT. La regulación de los condicionantes definidos se remite a los instrumentos de ordenación del territorio que establecen determinaciones en cada materia.

En este sentido cabe señalar que para las áreas inundables se han señalado las DOT como normativa de referencia, debiendo ser el PTS de Ríos y Arroyos y el Plan Hidrológico, por lo que deberá corregirse este aspecto.

En relación con los condicionantes de Infraestructura Verde, se han recogido los espacios protegidos por sus valores ambientales de las DOT: humedal RAMSAR, Red Natura 2000, Plan Especial Txingudi, Hábitats de Interés Comunitario, Lugares de Interés Geológico, Áreas con paisaje poco alterado, etc. El artículo 4.7 de las normas de aplicación de las DOT establece para el planeamiento urbanístico que deberán considerarse parte de la infraestructura verde local los sistemas generales de espacios libres, así como los espacios protegidos y los corredores ecológicos. El documento no ha incluido los espacios libres, parques urbanos y parques periurbanos delimitados, ni los corredores ecológicos como parte de la infraestructura verde del municipio, aspecto que deberá ser subsanado.

3. Regulación de usos en suelo no urbanizable.

El régimen de usos para el suelo no urbanizable se define en el capítulo 6.1 de las normas generales del Plan, que se remite al régimen del suelo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y al PTS Agroforestal de la CAPV, así como a las ordenanzas de edificación y uso para el suelo no urbanizable del Plan General.

La regulación de usos de cada zona rural o categoría se remite a las DOT, al PTS del Litoral, o al PTS Agroforestal. En este sentido cabe señalar que en la zona de mejora ambiental donde se diferencian dos subcategorías de Recuperación de Áreas Degradadas y Mejora de Ecosistemas, se remite a la regulación del PTS Agroforestal, sin embargo, en las zonas que recaen en el límite del PTS del Litoral, deberán recoger la regulación de dicho documento. En cuanto a la categoría de Protección de Aguas Superficiales, el régimen de uso y edificación se remite, asimismo, al PTS Agroforestal, sin embargo, debe remitirse al PTS de Ríos y Arroyos, documento de referencia para la regulación de esta materia. Deberán corregirse estos aspectos en la normativa.

En lo que se refiere a la regulación del uso residencial en suelo no urbanizable, se regulan en el artículo 6.2.3, que establece que se deberán respetar las condiciones establecidas en la Ley 2/2006 y en el PTS Agroforestal, señalando que las viviendas se implantarán con carácter preferente en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes y estableciendo condiciones para la ubicación de las nuevas viviendas.

En lo que se refiere la vivienda como uso autónomo, se autoriza su implantación exclusivamente en construcciones existentes consolidadas, remitiéndose en las condiciones de reforma a la Ley 2/2006. Para estas viviendas autónomas se limita como máximo a una nueva vivienda no permitiéndose división horizontal.

La regulación establecida para el uso residencial en suelo no urbanizable es acorde con lo establecido en la Ley 2/2006 y en las DOT, con las precisiones señaladas en los párrafos anteriores. En relación con el resto de los usos, la regulación establecida por el Plan es acorde con la establecida para cada categoría de ordenación por las DOT y el PTS Agroforestal, debiendo ajustar lo referente a los usos en protección de aguas superficiales al PTS de Ríos y Arroyos, como se ha señalado en anteriormente.

b) PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa

El PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa propone un modelo territorial que prevé reservas para suelo residencial al oeste del núcleo urbano en la zona de Tudelenea y al norte del barrio de Jaitzubia. Para actividades económicas se definen en la zona de Jaizubia, ámbitos de disponibilidad de nuevo suelo, conceptuadas como actuaciones prioritarias. Los desarrollos residenciales previstos en Tudelenea y Etxanikenea y los suelos de actividades económicas de Jaizubia son acordes con el modelo propuesto por el PTP.

Para la zona de Gaintxurizketa, el PTP define la categoría de Suelo Rural Periurbano, que se consideran ámbitos con disponibilidad espacial. Los nuevos desarrollos de actividades previstos por el Plan General se sitúan en esta zona, por lo que son acordes con el modelo propuesto por el PTP.

Adicionalmente, el PTP delimita el parque rural periurbano de Guadalupe-Higer en Jaizkibel y el parque rural interurbano de Usategieta que se extiende hasta Errenteria. El Plan General prevé en estos ámbitos los parques rurales periurbanos de Aiako Harria-Jaizkibel, Guadalupe e Higer, en coherencia con lo establecido por el PTP.

En cuanto a la cuantificación residencial, el PTP prevé una cifra de cuantificación con una horquilla entre 1.205 y 2.410 viviendas, siendo la capacidad residencial prevista por el nuevo PGOU de 1.590, incluidas las actuaciones de dotación. Cabe señalar que esta previsión también es inferior a la cuantificación máxima de 2.206 viviendas prevista por las DOT y recogida en el apartado VI.1 del presente informe.

La cuantificación de las reservas de suelo para actividades económicas prevista por el PTP es de 30 Ha para los municipios de Irun y Hondarribia. El Plan realiza una reserva de 22,60 Ha para Hondarribia que es acorde con lo establecido por el PTP.

Entre las propuestas del PTP se encuentra el área carácter estratégico de Txingudi entre Irun y Hondarribia, para la que se prevé el desarrollo de actividades económicas en Zubieta con un parque de servicios a empresas y actividades avanzadas, desarrollos residenciales y equipamientos. El Plan General prevé el desarrollo de un parque tecnológico en la zona de Jaitzubia con la consolidación de los equipamientos existentes y la creación de una nueva zona residencial en Karmeldarrak que es, en principio, acorde con las determinaciones del área de carácter estratégico. Sin embargo, el documento contempla el desarrollo del ámbito de Parke Teknologikoa a través de un Plan Parcial y propone el desarrollo de un Plan de Compatibilización con Irun para el ámbito de Zubieta. El expediente justifica que el Plan de Compatibilización no es necesario para la totalidad del ámbito puesto que el PTP garantiza la compatibilidad de los planeamientos de los dos municipios.

Sin embargo, el PGOU de Irun mantiene la compatibilización de los planeamientos en esta zona dada la necesidad de ordenar conjuntamente los accesos y los equipamientos comarcales previstos por el PTP. La propuesta del Plan General de Hondarribia modifica las previsiones del PGOU de Irun de redactar un Plan de Compatibilización del conjunto del ámbito de Jaitzubia - Zubieta, sin que conste que haya acuerdos al respecto. Es por ello, que se considera necesario que la ordenación de los ámbitos 2.3. Parke Teknologikoa y 3.2 Karmeldarrak deba abordarse de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irun, asegurando la compatibilidad de ambos planteamientos y de acuerdo con las determinaciones del PTP.

En cuanto al parque interurbano de Usategieta, coincidente en parte con parque rural delimitado por el Plan General en el 11.1 Corredor Aiako Harria – Jaizkibel, deberá contemplarse la ordenación conjunta de dicho parque supramunicipal en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irun.

c) PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Los nuevos suelos residenciales propuestos al oeste del núcleo urbano existente se sitúan en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos del arroyo Montañe de nivel 0 y con una superficie de cuenca entre 1 y 10 Km². En cuanto al desarrollo de Karmeldarrak se encuentra en la zona de Jaitzubia, pero al sur de la N-638, por lo tanto, no afectado por el cauce.

Los desarrollos de actividades económicas de Gaintxurizketa se encuentran en zona con potencial de nuevos desarrollos del arroyo Zaldunborda de nivel 0 y con una superficie de cuenca entre 1 y 10 Km². En cuanto al suelo de Zubieta-Urdanibia, se encuentra en márgenes con potencial de nuevos desarrollos del río Jaitzubia, de nivel I con una superficie de cuenca entre 10 y 50 Km².

En cuanto al resto de ríos y arroyos de la cuenca del Bidasoa que discurren por la ladera sur de Jaizkibel, así como los que discurren hacia el norte y desembocan directamente en el mar, son de nivel 00, con una superficie de cuenca inferior a 1 Km².

Los retiros definidos para estos niveles de cuenca son los siguientes:

Nivel cuenca	Ámbitos desarrollados		Ámbitos con potencial de nuevos desarrollos	
	Con línea de deslinde ó ribera del mar definida	Sin línea de deslinde definida	Retiro edificación	Retiro urbanización
I 10<C<50 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m
0 1<C<10 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m

No obstante, en las actuaciones que se producen dentro de la trama urbana consolidada, según lo indicado en el apartado F.3.3 del PTS, en los casos en que el planeamiento posibilita la ejecución de nueva edificación, los retiros de esta podrán coincidir con la edificación existente siempre que se respete la zona de servidumbre de paso establecida en la Ley de Aguas (con independencia de las limitaciones que se deriven del posible riesgo de inundación que pueda afectar a determinados ámbitos).

En las fichas urbanísticas de la normativa particular se han definido los retiros correspondientes a los cauces existentes. En el suelo no urbanizable se han definido las franjas de protección de aguas superficiales con el ancho definido en la normativa del PTS de Ríos y Arroyos. Para los ámbitos con

ordenación pormenorizada contenidos en el Plan deberá recogerse en la documentación gráfica la delimitación con el retiro correspondiente.

Por lo que respecta al posible riesgo de inundabilidad que afecta a determinados desarrollos, se remite la valoración de las propuestas al informe a emitir por la Agencia Vasca del Agua –URA–.

d) Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

El PTS del Litoral vigente recoge toda la zona de los acantilados costeros como Especial Protección Estricta con algunas pequeñas zonas de Especial Protección Compatible. El resto de los suelos de la franja de ordenación del PTS se recogen mayormente como Áreas Degradadas a Recuperar. El Plan General establece para toda la zona norte la categoría de Especial Protección por pertenecer a la ZEC de Jaizkibel. La regulación de la categoría de especial protección puede resultar contradictoria con la regulación del PTS, por lo que debe recogerse la categorización y régimen de usos del PTS Litoral en tanto no exista un Plan de Ordenación de la ZEC de Jaizkibel.

Debería revisarse la clasificación del suelo urbano no consolidado del ámbito Higer en función de las determinaciones del PTS del Litoral y recogiendo la zonificación y regulación de usos que establece dicho PTS para este ámbito.

e) Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas.

El PTS de Zonas Húmedas delimita las zonas de Higroturbosas de Jaizkibel dentro del grupo III, que el Plan recoge como condicionante superpuesto de infraestructura verde, remitiéndose a la normativa del PTS para su regulación.

Además, el humedal de Txingudi, se identifica como humedal de importancia comunitaria RAMSAR, que se ha recogido, igualmente como condicionante superpuesto de infraestructura verde.

f) Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

La zonificación definida por el Plan General para la zona rural de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, amplía la delimitación establecida para dicha categoría en el PTS Agroforestal, estableciendo, además, dos subcategorías, una de campiña y otra de estuario, en los suelos agrícolas del entorno de Jaitzubia y Txingudi.

Las nuevas propuestas de suelos residenciales al oeste del casco urbano se realizan ocupando suelos de Alto Valor Estratégico, no obstante, dichas previsiones de crecimiento ya se encuentran recogidas en el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa. Teniendo en cuenta que, además, se amplía la superficie categorizada como Alto Valor Estratégico, este aspecto tiene una valoración favorable.

En cuanto a la regulación de usos del Plan General, se remite al régimen de usos del PTS y es, en general coherente con sus determinaciones.

g) PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

En relación con la movilidad alternativa, el Plan General recoge el Itinerario 1 Donostia-Irun del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, así como otras propuestas de vías peatonales y ciclistas que completarían la red local. Las previsiones del Plan recogen la red básica foral de vías ciclistas y la completan con la red local, adecuándose al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

La red de movilidad alternativa se completa con vías peatonales como el camino de Santiago, el Camino de la Bahía y la red de sendas de Hondarribia.

VIII.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En relación con los Sistemas Generales de Equipamientos y de Infraestructuras Básicas, las propuestas contenidas en el nuevo planeamiento se refieren fundamentalmente a la consolidación de las dotaciones existentes y las previsiones de ampliación que surgen de las necesidades detectadas por el ayuntamiento, por lo que, en general, no se observa que se produzcan afecciones a equipamientos que, por su escala territorial, proceda valorar.

VIII.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En la memoria se realiza una descripción y justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas generales de espacios libres teniendo en cuenta una población total de 16.939 habitantes y un incremento de edificabilidad residencial de 156.355 m²t.

El documento señala para el cumplimiento del estándar, que hay delimitados unos 200.000 m² de parque urbano a lo que suma otros espacios como pueden ser la zona de protección de aguas superficiales (50.800 m²), los parques interurbanos (440.500 m²) o la zona de la playa seca (105.000 m²), sumando un total de 745.957 m². De los espacios libres cuantificados en dicha justificación, el Plan solo identifica en la normativa urbanística particular los espacios correspondientes a lo nuevos ámbitos delimitados (29.736 m²), los sistemas generales de los ámbitos Jaizkibel Urbanizazioa (30.846 m²) e Higer (76.320 m²) y los parques periurbanos (680.500 m²). El documento deberá identificar los espacios libres urbanos que se han tenido en cuenta para la justificación del cumplimiento del estándar mínimo de 5 m²/hab.

Para la comprobación del cumplimiento del estándar se ha tenido en cuenta el número de 17.014 habitantes en el año 2021 (EUSTAT), a la misma le corresponde un estándar mínimo de 85.070 m² (5 m² por habitante). Considerando los criterios establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, debe aplicarse un habitante por cada 25 m²(t) de incremento de edificabilidad residencial. Según la edificabilidad definida para cada ámbito en la normativa particular, el incremento de edificabilidad ordenada es de 154.917 m²t, por lo que la exigencia de incremento de la reserva de SGEL sería de 30.983 m² (154.917x5/25). Como consecuencia, la dotación mínima a contemplar por el planeamiento sería de 116.053 m² (85.070 + 30.983).

Como se ha señalado anteriormente, en la normativa urbanística particular se han identificado parques urbanos con una superficie de 29.736 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres en los nuevos ámbitos delimitados, a los que habría que añadir 30.846 m² de sistema general en Jaizkibel Urbanizazioa y 76.320 m² en el entorno de Higer, que se propone desclasificar, sumando un total de 136.902 m². Existen en el núcleo urbano otros espacios libres que no se han identificado ni cuantificado, por lo que no se ha podido analizar correctamente el cumplimiento del estándar mínimo de Espacios Libres que determina el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, por lo que el documento deberá corregir esta justificación cuantificando los sistemas generales que se han tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar.

Por otra parte, la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

VIII.4. VALORACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LA CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

a) Modelo Territorial

El modelo territorial propuesto consolida los suelos ya clasificados en el planeamiento vigente y plantea crecimientos de suelos residenciales en continuidad con el suelo urbano existente. El modelo residencial plantea una cifra de cuantificación residencial acotada, con unas previsiones de crecimiento de número de viviendas ajustadas y que no agotan la previsión de las DOT, ni del PTP, para el municipio.

El modelo de ocupación de suelo para actividades económicas recoge las previsiones de las NNSS vigentes y del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa en la zona de Jaitzubia y propone nuevos suelos en la zona de Gaintzurizketa en continuidad con los suelos existentes y sobre ámbitos ya transformados como el antiguo vertedero.

En lo que se refiere a Sistemas Generales de Equipamientos, el Plan General plantea la consolidación de los equipamientos existentes y la creación de los Auzo Bihotzak para dotar a los barrios de oferta cultural y comercio de proximidad.

b) Cuantificación residencial.

La capacidad residencial prevista en el Plan General debe ser valorada de acuerdo con los criterios y la metodología de cálculo establecidos en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (aprobadas el 30 de julio de 2019). Según los mismos, resulta para Hondarribia una capacidad máxima a prever en su planeamiento de 2.206 viviendas.

El nuevo Plan General posibilita un incremento residencial de 1.590 viviendas, incluidas las viviendas que se ordenan en actuaciones integradas, actuaciones aisladas y actuaciones de dotación. Del total de viviendas previstas 390 corresponden a actuaciones de dotación, que no tendrán en el cómputo de la cuantificación. En cuanto a las actuaciones aisladas, de la normativa urbanística particular se desprende que existen actuaciones que no se han tenido en cuenta para de cara a la cuantificación.

Se han identificado, al menos 42 viviendas Actuaciones Aisladas en Jaizkibel Urbanizazioa, que ya se han cuantificado en las 1.590 viviendas consideradas en este informe, aunque en las normas particulares se han identificado otras actuaciones aisladas en Zumardia y Alde Zaharra que no han sido tenidas en cuenta en el cómputo.

La previsión de 1.200 viviendas en actuaciones integradas y actuaciones aisladas es acorde con la cuantificación máxima establecida por las DOT y por el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, quedando aun unas 1.000 viviendas dentro de la cuantificación máxima establecida. Sin embargo, deberán cuantificarse y tenerse en cuenta las actuaciones aisladas previstas, de acuerdo con lo

establecido en el artículo 13 de las normas de aplicación de las DOT relativo a las directrices en materia de cuantificación residencial.

- c) Reserva destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El municipio de Hondarribia se encuentra afectado por el cumplimiento de las reservas establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo por contar con más de 3.000 habitantes. De acuerdo con la normativa particular del PGOU, se posibilita un incremento total de la edificabilidad residencial de 154.917 m²t en actuaciones integradas, aisladas y de dotación en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no consolidado. Se prevé un total de 647 viviendas de protección social, 200 viviendas de precio tasado del total de 1.590 viviendas previstas.

Según la memoria del Plan, el cumplimiento se realiza de manera conjunta y estableciendo compensaciones entre ámbitos. Se traslada el expediente a la Viceconsejería de Vivienda para su valoración.

- d) Modelo Territorial y cuantificación del suelo para actividades económicas

El Plan propone un modelo de ocupación para el suelo de actividades económicas que plantea la consolidación de los ámbitos de Txiplao y Eskapatxulo y la clasificación de suelos en dos zonas diferenciadas, Gaintxurizketa con 98.500 m² y Zubieta-Urdanibia-Jaitzubia con 226.000 m².

En cuanto a la cuantificación del suelo para actividades económicas, la superficie total destinada por el Plan General a uso industrial y terciario es de 38,59 ha, con la previsión de una edificabilidad de 165.500 m²t en total.

El PTS de Actividades Económicas categoriza Hondarribia como Municipio de crecimiento moderado, y prevé para el Bajo Bidasoa, un Parque de Servicios a las empresas y de actividades avanzadas en Zubieta, con una superficie entre 25-40 has, propuesta que también recoge el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

Hondarribia califica en su municipio para este ámbito de Zubieta una superficie total de 22,6 ha, a las que habría que sumar la superficie reservada en el municipio de Irun, que según el documento es de 10,74 ha. La reserva de suelo de actividades económicas de este entorno cumpliría con la reserva establecida por el PTS.

En cuanto al ámbito de Elbistieta colindante con suelo urbanizable no sectorizado del municipio de Irun, la ordenación deberá realizarse de manera coordinada entre los dos desarrollos.

Tal y como se ha señalado en el apartado relativo al cumplimiento del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, deberá abordarse la ordenación de los ámbitos 2.3. Parke Teknologikoa y 3.2 Karmeldarrak de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irun, asegurando la compatibilidad de ambos planteamientos y recogiendo las determinaciones del PTP.

En cuanto al ámbito de Zaldunborda Gaina, se define con una superficie total de 50.000 m² y en la normativa se señala que "Se autoriza la implantación de usos comerciales singulares y centros comerciales de Categoría 4ª, que necesariamente deberá acomodarse a lo establecido en la ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales". Sin embargo, no se ha definido la superficie máxima del uso comercial compatible, por lo que no puede valorarse su adecuación a la citada Ley. Deberá definirse la edificabilidad asignada al uso comercial de acuerdo con lo establecido por el artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que

establece que la ordenación estructural debe indicar el porcentaje máximo de edificabilidad correspondiente a los usos compatibles. La definición del uso compatible se realizará de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

IX. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se emiten las siguientes consideraciones al expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, en lo que respecta a su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos y la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1 a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, en el ámbito delimitado por el Plan como Especial protección de Jaizkibel, manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural.
- Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos que establece el Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales del área de Txingudi para la vega de Jaizubia y la zona de Erribera.
- Deberá corregirse la remisión de la normativa de la categoría de Protección de Aguas Superficiales, incorporándose la remisión al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y al Plan Hidrológico.
- Deberá corregirse la remisión del régimen de uso de las subcategorías de Recuperación de Áreas Degradadas y Mejora de Ecosistemas, debiendo regularse por el PTS del Litoral en las zonas recayentes en su ámbito de ordenación.
- Deberá corregirse la remisión de la normativa de las Áreas Inundables, debiendo ser el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y el Plan Hidrológico la normativa de referencia.
- Se recomienda que los planes especiales de los parques periurbanos propuestos incluyan en sus ámbitos únicamente suelos no urbanizables.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa

- Se valora favorablemente el modelo de ocupación del Plan General por ser acorde con la categorización establecida por el PTP y por incorporar los parques periurbanos definidos.
- Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 2.410 del PTP.
- Los instrumentos de ordenación pormenorizada que desarrollen los ámbitos 2.3 Parke

Tecnologikoa y 3.2 Karmeldarrak deberán abordar su ordenación de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irun, asegurando la compatibilidad de ambos planteamientos y recogiendo las determinaciones del PTP.

- Se deberá contemplar en la ordenación del parque rural del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel del Plan General la ordenación del parque interurbano de Usategieta en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irun.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales se deberá remitir al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.
- Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1 d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

- Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, en el ámbito delimitado por el Plan como Especial protección de Jaizkibel, manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico, tal y como señala el artículo 3.3 del PTS Litoral relativo a la coordinación de Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural.
- Debería revisarse la clasificación del suelo urbano no consolidado del ámbito Higer en función de las determinaciones del PTS del Litoral y recogiendo la zonificación y regulación de usos que establece dicho PTS para este ámbito.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Zonas Húmedas.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- El documento deberá justificar adecuadamente el cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, identificando y cuantificando los espacios libres que se han tenido en cuenta para dicho cumplimiento.
- En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 1.590 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
- Deberán cuantificarse y tenerse en cuenta las actuaciones aisladas previstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de las normas de aplicación de las DOT relativo a las directrices en materia de cuantificación residencial.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- Se informa favorablemente el modelo de ordenación y la cuantificación de suelo de actividades económicas en cuanto que es acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y el Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa.
- En cuanto al ámbito de Elbistieta colindante con suelo urbanizable no sectorizado del municipio de Irun, la ordenación deberá realizarse de manera coordinada entre los dos desarrollos.
- Deberá definirse la edificabilidad asignada al uso comercial de acuerdo con lo establecido por el artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que establece que la ordenación estructural debe indicar el porcentaje máximo de edificabilidad correspondiente a los usos compatibles. La definición del uso compatible se realizará de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

GIPUZKOAKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO ARLO-ARDURADUNA / RESPONSABLE DE ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GIPUZKOA

Fdo.: M. Estibaliz MARTIN ZABALA: Izpta.



2026 FEB. 05

INDUSTRIA, TRANSIZIO
ENERGETIKO ETA
JASANGARRITASUN SAILA

Ingurumen sailburuordezta

Natura Ondare eta Klimia

Aldaketa-eremiko Egokitzapenaren

Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA,
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y
SOSTENIBILIDAD

Viceconsejería de Medio Ambiente

Dirección de Patrimonio Natural y

Adaptación al Cambio Climático

SARRERA

IRTEGA

Zk.

Zk. 45869

**INFORME PARA LA COTPV RELATIVO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE HONDARRIBIA (GIPUZKOA).
CÓDIGO: 3HI-043/25-P03**

I.- ANTECEDENTES

Fecha de entrada: 12 de enero de 2026.

Remite: Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco – COTPV.

Promueve: Ayuntamiento de Hondarribia (Gipuzkoa).

Marco legal: Decreto 157/2008, de 9 de setiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País V (en adelante COTPV).

Marco competencial: El presente informe se emite en el marco de las funciones y responsabilidades de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático, que se establecen en las siguientes normas:

- Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de Conservación del Patrimonio Natural de Euskadi y sus normas de desarrollo, especialmente lo establecido en los artículos 3.2, 6.2 y 8.2, relativos a la integración de los requisitos de protección del patrimonio natural en las políticas sectoriales.

Documentación analizada: Documentación del expediente urbanístico tras la aprobación provisional y Estudio Ambiental Estratégico del PGOU.

Expedientes previos/relacionados: Esta Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático (DPNyACC) ha emitido informes relativos al PGOU de Hondarribia (Exp. ECIA-2021_067), en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan en varias ocasiones, la última de ellas en noviembre de 2025.

II.- ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL. PROPUESTA DE INFORME PARA LA COTPV

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-043/25-P03, Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Hondarribia, se realizan las siguientes consideraciones con relación al mismo, teniendo en cuenta que en el último informe la DPNyACC (noviembre 2025) se formulaban una serie de observaciones y solicitudes de cara a mejorar su integración respecto a la protección del patrimonio natural, especialmente con referencia a:

- El ámbito 10.8. Higer.
- Los ámbitos 1.1. Elbistieta, 1.2. Zaldunborda Gaina, 1.3. Bidaurreta, y 11.1. Parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel.

El procedimiento de EAE finalizó con la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) mediante Resolución de 10 de diciembre de 2025, del director de Administración Ambiental (BOPV nº11, 19/01/2026). Esta DAE establece como condicionantes para la aprobación del PGOU, entre otros, el cumplimiento de algunos de los requisitos solicitados por la DPNACC en su informe de noviembre de 2025.

La documentación que el Ayuntamiento de Hondarribia ha enviado para su paso por la COTPV está fechada en mayo (caso del estudio ambiental estratégico) y noviembre (documento urbanístico) de 2025, y no introduce, por el momento, los condicionantes establecidos por la DAE ni otros cambios solicitados por la DPNACC.

A la vista de lo anterior, se considera por lo tanto importante incidir en las siguientes cuestiones, a tener en cuenta en la elaboración del documento de aprobación definitiva del PGOU de Hondarribia:

II.1.- **Ámbito 10.8. Higer**

El PGOU ha ampliado la clasificación del suelo urbano no consolidado en esta zona, extendiéndola hacia los acantilados, y previendo la elaboración de un Plan Especial de ordenación, protección y conservación, para el que se plantea *“una intervención conjunta e integrada de configuración de un gran espacio de ocio recreativo con parámetros rigurosos de protección y preservación medioambiental”*.

Sin embargo, no se justifica la necesidad de clasificar esta zona como suelo urbano, dado que el Plan Especial puede igualmente desarrollarse sobre suelo no urbanizable (SNU), una clasificación – a juicio de esta DPNACC – más coherente con las características de la zona y con los objetivos perseguidos en la misma.

Se solicita por lo tanto que se replantee la clasificación del suelo en el ámbito 10.8 Higer para mantener como SNU las zonas más próximas a los acantilados.

II.2.- **Ámbitos 1.1. Elbistieta, 1.2. Zaldunborda Gaina, 1.3. Bidaurreta, y 11.1. Parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel.**

La DAE establece lo siguiente:

“C) Durante la tramitación del Plan no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica, sin embargo, se ha detectado una actuación del Plan que debe ser redefinida o suprimida:

En su informe de fecha 04-11-2025, la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático señala que la creación del Parque interurbano del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel que rodea por el norte y oeste los desarrollos previstos de Elbistieta y Zaldunborda Gaina –que requerirá de un plan especial de protección, ordenación y mejora del ámbito del corredor– es correcta, pues plantea actuaciones de mejora ecológica, aunque estima que dicha actuaciones son insuficientes a los efectos de compensar la pérdida de superficie y eliminación previa de vegetación –derivadas de la ocupación de Zaldunborda Gaina y Elbistieta y la tala realizada en 2018-2019 en el sector Zaldunborda Gaina–, no suponiendo una mejora significativa de la conectividad ecológica en el corredor de Gaintxurizketa.

Además, recomienda profundizar en las medidas de permeabilización de la carretera GI-636, explorando la posibilidad de adoptar las medidas propuestas en el Plan de Restauración del ámbito 11.1 Parque Interurbano del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel –como la adaptación del drenaje existente en el desguace como paso de fauna; la habilitación de dos nuevos pasos de fauna; la construcción de algún paso superior sobre las vías del tren–.

Así mismo, en su informe de 22-08-2023 se señalaba la necesidad de que los desarrollos urbanísticos de Zaldunborda Gaina y Elbistieta debían de acompasarse en el tiempo con el refuerzo de la conectividad ecológica entorno a los mismos, esto es, mediante la redacción de un proyecto de restauración de forma paralela a la clasificación y calificación de los ámbitos de Zaldunborda Gaina y Elbistieta.

En consecuencia, el Plan General deberá revisar la propuesta de Parque interurbano del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel con objeto de integrar medidas compensatorias suficientes que, en todo caso, aseguren la funcionalidad ecológica del Corredor Aiako Arria / Jaizkibel –y que deberán acordarse con la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático y con el órgano correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa–, con el grado de definición que garantice su desarrollo efectivo y coordinado con los desarrollos urbanísticos de Zaldunborda Gaina y Elbistiteta”.

El PGOU no se ha modificado para dar respuesta a este requerimiento, por lo que **deberá revisarse**, para lo que resulta necesario:

- Que el promotor, en primera instancia, elabore un planteamiento revisado para el ámbito 11.1, tanto en lo que se refiere a su delimitación como a las medidas a adoptar en el mismo. Como se justifica en el informe de la DPNyACC de noviembre de 2025, la propuesta del PGOU no aumenta la superficie de zona funcional como corredor ecológico, sino que se actúa en zonas que ya en la actualidad ejercen dicho papel, de forma que las medidas compensatorias son insuficientes y deben ser objeto de revisión.

Este nuevo planteamiento, para el que se tendrá en cuenta lo señalado en el informe de la DPNACC de noviembre de 2025, deberá ser remitido a la DPNyACC y a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su revisión y valoración, debiendo llegarse a una propuesta definitiva acordada con estos organismos.

- Que la normativa urbanística relativa a los ámbitos 1.1. Elbistieta y 1.2. Zaldunborda Gaina recoja expresamente que su desarrollo debe condicionarse al del Parque interurbano y coordinarse con el mismo, de manera que no puedan iniciarse actuaciones en dichos ámbitos hasta que se pongan en marcha las medidas acordadas necesarias para solventar los problemas de conectividad ecológica del corredor de Gaintxurizketa.

III.- CONCLUSIONES

III.1.- Cuestiones vinculantes

El PGOU de Hondarribia deberá adaptar la normativa urbanística para dar cumplimiento a las condiciones de la DAE, y también a las siguientes cuestiones:

- A. Se debe revisar la clasificación del suelo en el ámbito 10.8 Higer para mantener como SNU las zonas más próximas a los acantilados.

- B. Debe revisarse la propuesta en el ámbito 11.1. Parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel, de manera que se establezcan medidas compensatorias suficientes para asegurar la funcionalidad ecológica del corredor, lo que debe realizarse de acuerdo con la DPNACC y la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- C. Se debe establecer de forma explícita que el desarrollo de los ámbitos 1.1. Elbistieta y 1.2. Zaldunborda Gaina debe condicionarse al del Parque interurbano y coordinarse con el mismo, de manera que no puedan iniciarse actuaciones en dichos ámbitos hasta que se pongan en marcha las medidas acordadas que son necesarias para solventar los problemas de conectividad ecológica del corredor de Gaintxurizketa.

En Vitoria-Gasteiz, a la fecha de la firma



2026.02.
04
09:00:31
+01'00'

ADOLFO URIARTE
VILLALBA
2026.02.0
4 12:56:28
+01'00'

Fdo. Marta Rozas Ormazabal
Técnica del servicio de
Patrimonio Natural

Fdo. José Luis Castro
Fernández
Responsable del servicio de
Patrimonio Natural

Fdo. Adolfo Uriarte Villalba
Director de Patrimonio
Natural y adaptación al
Cambio Climático

2026

MAR
MAR

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA
Kultura Sailburuordetza
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA
Viceconsejería de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

SARRERA	IRTEERA
Zk. ———	Zk. 91011

ASUNTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HONDARRIBIA
MUNICIPIO: Hondarribia (Gipuzkoa)
EXPEDIENTE: 3HI-043/25-P03

1. ANTECEDENTES

Este informe se realiza en el contexto de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia que, de forma previa a su aprobación definitiva, debe ser informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (en adelante, COTPV) en la sesión a celebrar el 11 de marzo de 2026.

Como antecedente a este informe, cabe indicar que este expediente fue informado por los Servicios Técnicos del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco (en adelante, CPCV) en anteriores ocasiones. En octubre de 2023, en la fase de aprobación inicial, se emitió un informe donde se señalaron varios aspectos a modificar, adjuntando los listados de patrimonio arquitectónico y arqueológico. En noviembre de 2025, en la fase de aprobación provisional, se emitió otro informe indicando algunos aspectos a mejorar.

2. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO. VALORACIÓN PATRIMONIAL Y AFECCIONES DE LA LEY 6/2019

Para analizar el tratamiento del Patrimonio Cultural de la propuesta se han examinado los siguientes documentos del PGOU: dentro del "*Documento C I. Normas generales*", el "*Capítulo 6.3 Protección del Patrimonio Cultural*" y el anexo "*Catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia*". En lo que a documentación gráfica se refiere, el *Plano III.2.1. Patrimonio histórico/arquitectónico y arqueológico*.

2.1. NORMATIVA DEL CATÁLOGO

En general, el índice y el documento "*Documento C I. Normas generales*", no utilizan la misma numeración para nombrar los diferentes apartados, lo que resulta un tanto confuso. En el índice "protección del patrimonio cultural" corresponde al capítulo 6.3., pero en el interior del documento los contenidos referentes al patrimonio cultural se recogen bajo la numeración 7.3. en los diversos subtítulos derivados (Capítulo 7.3., Artículo 7.3.1. Formulación del Catálogo, etc.). Se debe de corregir este aspecto.

NORMATIVA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En el "*Capítulo 7.3 Protección del Patrimonio Cultural*" del Documento C se desarrolla la normativa del catálogo que contiene diferentes secciones y artículos. La sección primera hace



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA
Kultura Sailburuordetza
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA
Viceconsejería de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

referencia a la formulación de catálogo y a la normativa de los bienes culturales declarados, de modo que se regulan los mecanismos de modificación del catálogo.

En la sección segunda se realiza la clasificación de los elementos catalogados que comprende bienes de protección especial y media, bienes culturales de protección básica (a los efectos de la Ley 6/2019) y bienes de protección municipal. Para adoptar una nomenclatura común que no dé lugar a dudas, se recomienda que el literal de este apartado "Bienes culturales de protección básica. (A los efectos de la ley 6/2019)", se modifique a "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco", tal y como se establece en la normativa del catálogo y en los listados del Anexo I.

Referente a la protección, se señala que el municipio cuenta con 5 conjuntos monumentales (el Casco Histórico de Hondarribia, el camino de Santiago, la zona arqueológica del CH de Hondarribia, las estaciones megalíticas de Gipuzkoa y los yacimientos en cueva de Gipuzkoa) declarados que incorporan su régimen específico de protección. Asimismo, se indica que otros 3 conjuntos monumentales declarados (los torreones del monte Jaizkibel, el fuerte de Guadalupe y el fuerte de San Enrique) no incorporan régimen específico de protección, y que el barrio de La Marina/ Portua cuenta con un expediente incoado, pero sin declarar. Por último, se citan las zonas de presunción arqueológica declaradas.

En relación con los elementos no declarados, se señala que a estos se les asignan los niveles de protección establecidos en el anejo del catálogo (listados) y que los mismos se complementarán con las determinaciones que se establezcan en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico a tramitar. Asimismo, se añade que pueden ser protegidos de forma individualizada elementos específicos de los edificios, con independencia del nivel de protección asignado al inmueble al que pertenecen.

En la sección tercera se concretan las condiciones generales de intervención en relación con los niveles de protección siguientes que establece en el catálogo: protección especial (artículo 7.3.6.), protección media (artículo 7.3.7), "Protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco" (artículo 7.3.8.) y "Protección municipal" (artículo 7.3.9.). Los dos últimos niveles recogen los elementos que se han adaptado a la nueva Ley 14/2023¹, de modo que para los de "Protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco", se establecen intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad, lo cual resulta adecuado para los elementos con propuesta de protección por parte del CPCV (Listado 1.2. Bienes propuestos para declarar monumentos / conjuntos monumentales, Anexo I, Informe CPCV 2023).

Por otro lado, en las ordenanzas de edificación de las parcelas residenciales a.1 Asentamientos antiguos (artículo 5.2.2.) se contemplan cuatro tipos de edificios protegidos (edificios calificados como bien cultural o sujetos a protección especial, edificios sujetos a protección media, edificios sujetos a protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y edificios sujetos a protección municipal), en correspondencia con grupos establecidos en el catálogo. Para los edificios sujetos a protección básica a los efectos de la Ley 6/2019, se establecen intervenciones constructivas sin ampliación de tipo restauración conservadora, y para

¹ Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. (BOPV 15-12-2023)

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILAKultura Sailburuordetza
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen ZentroaDEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICAViceconsejería de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

los edificios sujetos a protección municipal, además de la consolidación, también se permite la reforma en general e intervenciones constructivas con ampliación.

En el caso de los edificios con protección municipal se advierte que estas intervenciones podrían resultar invasivas, por lo que se recomienda adoptar los criterios que se establecen desde la Dirección de Patrimonio Cultural. En este sentido, para este tipo de elementos, las actuaciones recomendadas son las de las categorías denominadas de consolidación y/o conservación y ornato, y también intervenciones de restauración, así como la reforma de tipo a), de acuerdo al Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Mediante estas ordenanzas también se regulan otros parámetros como las características de la cubierta (apartado 6. Cubierta), de modo que, para las intervenciones de sustitución, en primer término, se establece una pendiente del 40%, añadiendo a continuación que deberá de tener en cuenta la forma de los edificios contiguos para reducir las diferencias entre las construcciones preexistentes y las nuevas. Asimismo, se establece que la ordenación pormenorizada podrá autorizar buhardas y se permite disponer huecos de iluminación y ventilación en cubierta. Referente a los materiales, se establece que se resolverán con teja cerámica.

En el caso de parcelas antiguas reguladas por las ordenanzas debe de priorizar lo que el Decreto 2/2001 establece, es decir, la conservación de las alturas a alero y cumbre de los edificios dominantes protegidos del entorno. Además, siendo el conjunto de cubiertas un elemento esencial de la identidad de los cascos históricos, se deben preservar las características y materiales tradicionales de estos elementos. En este sentido, la teja curva roja es la que define la imagen de estas cubiertas, por lo que se recomienda matizar este aspecto en las ordenanzas, señalando el empleo de la teja curva tradicional, incluso la teja curva de doble curvatura y evitando otros tipos (teja mixta, plana, etc.). Además, la pendiente establecida del 40% resulta excesiva, siendo el 30% lo habitual en los cascos históricos.

En relación con la perspectiva visual del conjunto de cubiertas, resultando su conservación crucial para el mantenimiento de la integridad del conjunto, se debe impedir la contaminación visual (artículo 50 Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco) generada por elementos como buhardillas, casetones, lucernarios, etc. Respecto a las buhardas, el Decreto 2/2001 limita la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes para que no resulten perceptualmente dominantes sobre el faldón de la cubierta. No obstante, en general, se recomienda evitar la implantación de este tipo de elementos para preservar una imagen íntegra de las cubiertas del Casco Histórico.

Por otro lado, en cumplimiento de las condiciones fijadas en el Decreto 80/2022 de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad, estas ordenanzas establecen que el Ayuntamiento podrá exigir un ajuste razonable para impedir que los bienes culturales sufran afecciones (apartado 10. Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño). No obstante, para el caso de las viviendas y alojamientos dotacionales, se señala que en ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE, en adelante), en el Decreto 80/2022 y en lo que a accesibilidad, superficie mínima y la altura libre se refiere.

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Sailburuordetza

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen ZentroaDEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura

Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

A este respecto se recuerda que los bienes protegidos pueden sufrir un menoscabo de sus valores culturales cuando se realizan acondicionamientos para albergar usos o actividades que no resultan compatibles, y/o cuando se incorporan instalaciones para el cumplimiento de las diferentes normativas. En todas estas circunstancias, se debe de proceder con un ajuste razonable y evitar los usos (incluso viviendas y alojamientos dotacionales) y/o la aplicación de normativas (CTE, Decreto 80/2022, etc.) que supongan una afección para los bienes protegidos.

Además de los tres tipos de protección señalados, este catálogo también contempla la "Protección municipal" (artículo 7.3.9.) que pretende garantizar la integridad de los bienes protegidos, de modo que la "desprotección parcial" que surte de la "protección parcial" adoptada en algunos casos, afecta solamente a los elementos carentes de interés o degradantes. En relación con ello, se señala que se respetará la volumetría imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, sin embargo, se autorizan reformas de todo tipo, y excepcionalmente, las de ampliación. En las parcelas de protección municipal adscritas a los tipos zonales a.1 y a.2. la ordenación pormenorizada permite realizar intervenciones de reforma y ampliación cuando el Ayuntamiento autorice de forma expresa.

Se recuerda que las reformas de tipo b) y tipo c) (Decreto 317/2002 de actuaciones protegidas de rehabilitación) suponen una modificación profunda de lo construido, pudiendo llegar a desvirtuar el carácter de los elementos de origen (fachadas, escaleras, cubiertas, etc.), y afectando a la integridad y a los valores culturales de los bienes protegidos, por lo que se recomienda restringir las intervenciones a reformas de tipo a).

Las intervenciones de ampliación contemplan el levante de nuevas plantas y/o la ampliación del perímetro de edificado, lo que afecta notablemente a la volumetría general y a la imagen exterior del inmueble. Por lo tanto, aunque se pueden admitir adiciones puntuales sobre casos concretos, las "operaciones de levante de altura", no son acordes con los criterios establecidos por el CPCV, se trata de intervenciones que debieran estudiarse para casos muy concretos en los que no se actúe en contra de los valores culturales del inmueble.

En relación con las ampliaciones y la adición volúmenes, señalar que estos se admiten siempre que contribuyan a la conservación y puesta en valor del bien cultural, propiciando que se reutilice y se recupere. Para ello, a los elementos añadidos, se les establecen una serie de condicionantes (que no resulten volumétricamente dominantes, sean estéticamente compatibles, etc.) para garantizar la preservación del bien protegido.

En los elementos con protección municipal además, se posibilita la mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, permitiendo la modificación puntual de la cubierta (apartado 3 del artículo 7.3.9.). A este respecto, desde el CPCV se recomienda estudiar alternativas que no supongan la ejecución de casetones elevados sobre el perfil de la cubierta (por ejemplo, ascensores con huida reducida o soluciones similares) y que minimicen su impacto, buscando un ajuste razonable en materia de accesibilidad. En este sentido resulta mas adecuado el criterio establecido en el artículo siguiente (artículo 7.3.10.) para esta cuestión.

Por último, en la sección tercera referida a las condiciones generales de intervención, se desarrollan unos criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas (Artículo 7.3.10.). Entre la mismas se hace referencia a la incorporación de sistemas de aislamiento



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Saiburuordetza

*Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa*

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura

*Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco*

térmico exterior (SATE), sustitución de elementos estructurales deteriorados y carpinterías, instalación de paneles fotovoltaicos y similares, etc.

Referente a la instalación de paneles fotovoltaicos y similares en cubierta, la normativa del catálogo establece que no se autoriza su implantación en inmuebles con protección especial, media o básica, y de incluidos en conjuntos monumentales, aplicando el mismo criterio en los bienes inmuebles de protección municipal propuestos para ser declarados monumentos o conjuntos monumentales, ya sean con protección especial o media. Sin embargo, "para el resto de los bienes inmuebles de protección básica (protegidos a nivel municipal y elementos menores) es posible la implantación de estas instalaciones, previa justificación de que su instalación carece de impacto visual...".

Se aprecia cierta confusión en los que a terminología se refiere, puesto que en el catálogo no se contemplan bienes con protección "básica" o "de protección municipal propuestos para ser declarados monumentos o conjuntos monumentales, ya sean con protección especial o media". Por esta razón, estos literales deben de acomodarse a la nomenclatura de los niveles de protección que se establece en el catálogo (protección especial, protección media, protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y protección municipal).

En este sentido, para los inmuebles de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 la instalación de captadores de energía solar en cubierta no resulta adecuada y es contraria a los criterios del CPCV. Para aquellos elementos catalogados que sólo cuentan con protección municipal, se considera admisible, siempre que no produzca una contaminación visual sobre el inmueble (artículo 50 de la Ley 6/2019).

NORMATIVA DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

La normativa del patrimonio arqueológico se desarrollada en la sección cuarta, "Condiciones generales de intervención sobre el Patrimonio Arqueológico y paleontológico protegido", para ello, se agrupan elementos de diferente nivel estableciendo los tres tipos de protección siguientes:

- Zonas arqueológicas y paleontológicas de protección especial y media y zonas arqueológicas propuestas para declarar monumentos o conjuntos monumentales (artículo 7.3.11.)
- Zonas arqueológicas y paleontológicas de protección básica y municipal (artículo 7.3.12.)
- Zonas de presunción arqueológica y zonas propuestas de presunción arqueológica (artículo 7.3.13.)

Respecto al desarrollo de la normativa, en el apartado "Los regímenes de protección común y específico previstos en la Ley 6/2019", se establece el régimen de protección y criterios de intervención para estos elementos, señalando los artículos de la Ley 6/2019 en función del nivel de las zonas arqueológicas.

NORMATIVA ESPECÍFICA: DECRETOS, ORDENES Y RESOLUCIONES QUE AFECTAN AL PATRIMONIO CULTURAL DE HONDARRIBIA



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Sailburuordetza

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura

Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

La sección quinta (artículos 7.3.14, 7.3.15, 7.3.16, 7.3.17, 7.3.18, 7.3.19 y 7.3.20) recoge los regímenes específicos de protección de los distintos conjuntos monumentales declarados que afectan al municipio, para ello se realizan transcripciones y resúmenes de los diferentes Decretos, Ordenes y Resoluciones. Anticipando posibles errores de transcripción o interpretación en este sentido, se establece que "en caso de discrepancia entre el contenido de este Plan General y el Decreto, será de aplicación este último."

En relación con ello, se recuerda que la aprobación definitiva de este PGOU se llevará a cabo siempre y cuando se ajuste a lo que establecen los respectivos Decretos de protección de bienes culturales, de modo que las intervenciones que se establecen en el PGOU para cada uno de los inmuebles, siempre y en todo caso deberán de adecuarse a las determinaciones de los Decreto, Ordenes y Resoluciones que los amparan.

PROTECCION DEL ARRABAL DE LA MAGDALENA Y DEL ENSANCHE DE LA MARINA

El expediente de La Marina fue incoado en 1974 sin que se ha llegado a finalizar, por lo que no está adaptado a lo que la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco establece. A la espera de que se lleve a término el expediente de declaración pertinente, el catálogo ha establecido una normativa para el arrabal de La Magdalena y el ensanche de La Marina. En el mismo se señala que los edificios incluidos en los niveles de protección de la presente normativa estarán sujetos a lo previsto en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

De acuerdo con los listados facilitados desde el CPCV, en general, los bienes propuestos para declarar como monumentos o conjuntos monumentales, se han incluido en el listado de "Protección Básica a los efectos de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco", y los bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal se encuentran en el listado de "Protección municipal".

En principio esta asignación resulta adecuada, pero tal y como se ha explicado en el apartado referente a la "Protección municipal", este régimen puede resultar poco garantista porque permite reformas de todo tipo. Por esta razón, se recomienda adaptar el régimen de protección municipal a los criterios establecidos por la Dirección de Patrimonio Cultural, ya señalados en el apartado referente a la "Protección municipal".

2.2. LISTADOS DEL CATÁLOGO

El catálogo y los listados correspondientes se recogen en el apartado "Anexo. Catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia", dentro del "Documento C. Normas urbanísticas". El catálogo lo forman seis listados, de modo que en algunos de ellos aparecen mezclados los bienes arquitectónicos y los arqueológicos, lo que en algunas ocasiones resulta oportuno, pero en otros casos puede generar confusión.

En el listado primero, "Conjunto Monumental del Casco Histórico de Hondarribia", se recogen los elementos del ámbito y se detalla el nivel de protección para cada uno de ellos, de acuerdo con el Decreto 2/2001 del Casco Histórico de Hondarribia y el Decreto 63/2000 Zona Arqueológica. No obstante, en la reproducción de esta información se advierten pequeños errores que se



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Sailburuordetza
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

deberán subsanar para garantizar la correcta protección de los bienes. Además, en previsión de que pueda detectarse algún error más, y ante la discrepancia que se pueda originar entre el contenido del PGOU y los Decretos que amparan a estos bienes, serán de aplicación estos últimos. Por lo tanto, se recomienda incluir esta nota en los listados y en la normativa referente a los mismos.

En relación con los bienes de protección especial del Casco Histórico de Hondarribia se advierte que no se han incluido la Puerta de Santa María (68) y la Puerta de San Nicolás (21). En el listado del catálogo la Puerta de Santa María aparece bajo la denominación "Casa Atalaya Murrúa kalea 1". Referente a Puerta de San Nicolás solamente se recoge la protección parcial del arco. En relación con ello, se recuerda que el Decreto 2/2001 recoge dos elementos, la "Puerta de San Nicolás" (Listado 1: Protección especial) y el "Arco de San Nicolás" (Listado 6: Protección parcial).

Por lo tanto, la Puerta de Santa María y la Puerta de San Nicolás se deben de recoger en los listados del catálogo, nombrándolos explícitamente y estableciendo el régimen de protección que les corresponda en cada caso, de acuerdo con el Decreto 2/2001 de Casco histórico de Hondarribia.

Por el contrario, el catálogo recoge bienes que no formando parte del patrimonio cultural que establece el Decreto 2/2001, se vinculan al mismo y a su protección "Especial", sin indicar en su nivel de protección que se trata de elementos "Discordantes" ubicados en la zona de protección de la muralla, lo que puede generar confusión e inducir a error. En este sentido resulta llamativo que en el catálogo figure la "Casa Atalaya" (elemento discordante) en primer lugar y se asocie a la Puerta de Santa María (elemento protegido), que se recoge en un segundo lugar, siendo estos dos elementos diferentes.

Algo similar ocurre con los siguientes elementos que se ubican en la zona de protección de las murallas: las Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, la Villa Mendia o Uría Harresia 3 y las Casas Harresilanda 2 y 4. Estos edificios se recogen en los listados del catálogo sin señalar expresamente su condición de discordancia. Puesto que no se prevé señalar explícitamente que se trata de elementos discordantes que se deben de eliminar progresivamente, todos los edificios de estas características deben de ser extraídos del catálogo, por no tratarse de bienes protegidos.

En otros elementos protegidos parcialmente por el Decreto del Casco Histórico se advierte que la reformulación del "Nivel de protección" del listado del catálogo difiere de lo que establece el Decreto 2/2001, es el caso del registro del catálogo correspondiente al "Edificio Ubilla kalea 5", en el que se integra la información de varios bienes de protección parcial (182-Casa Eguzki 6, 183-Casa Eguzki 8, 185-Casa Ubilla 7 y 26-Casa Ubilla 9). Mientras en el "Nivel de protección" del catálogo se le asigna una protección "Parcial (cerramientos fachada Ubilla y cerramiento hacia Etxenagusia Margolaria)", en el Decreto 2/2001 se establece lo siguiente: Eguzki 6 (fachada), Eguzki 8 (cerramientos) y Ubilla 7-9 (cerramientos).

Por lo tanto, en todos los casos en que las interpretaciones y reformulaciones difieran del texto original, prevalecerá lo que este establece el Decreto, de modo que se deberá indicar esta circunstancia en el listado del catálogo, en una nota al pie o similar.

En relación con los elementos de nivel protección morfológica del Decreto 2/2001, se advierte que algunos de los bienes de estos listados también figuran en los listados de protección



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Sailburuordetza
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

municipal. Es el caso de los inmuebles de Harma plaza 3, 4, 5, 6, 7 y 13, Denda kalea 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 y 12, etc. que tienen asignada la protección morfológica establecida por el Decreto 2/2001, y por otro lado, se incluyen en el nivel de protección municipal del catálogo.

Es decir, estos bienes tienen una doble regulación: por un lado, están sujetas al Decreto del Casco Histórico, y por otro, el Ayuntamiento propone que también sean protegidos por la normativa del catálogo. Esto en principio, puede ser una medida más garantista, no obstante, para asegurar la efectividad de esta doble protección, en el propio listado y en la normativa del catálogo se debe de señalar, que en el caso de que surgiera una discrepancia entre la protección municipal del catálogo y los Decretos de protección, se priorizará lo que establecen estos últimos.

Los últimos listados se recogen en el apartado de "Protección básica y municipal", en el mismo se organizan dos listados, uno para los bienes de "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco" y otro para los bienes de "Protección municipal". En relación con la terminología, para evitar confusiones, el apartado de "Protección básica y municipal", debería denominarse "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y protección municipal".

El Faro de Higer (140) no ha sido incluido en ninguno de los listados, entre otros, porque no está declarado por la Administración General del Estado. No obstante, este faro es un interesante elemento de la obra pública del siglo XIX, ejecutado en base a una composición neoclásica y buenos materiales. Por lo tanto, tratándose de un elemento de gran interés histórico y artístico, se recomienda incluirlo entre los bienes de protección. Aunque actualmente no este declarado, el Ayuntamiento tiene capacidad para proteger este elemento incluyéndolo en su catálogo si lo considera pertinente.

En el listado de protección básica a efectos de la Ley 6/2019 también se han incluido las "Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como Monumento o Conjunto Monumental" y las "Zonas propuestas para ser declaradas Zona de Presunción Arqueológica". En el apartado del listado donde se establece el tipo de protección, para estos bienes se indica que cuentan con una protección cautelar de tipo básica para estos casos, sin embargo, el régimen de protección básica del catálogo está dirigido a los edificios.

Advirtiendo la mezcolanza de elementos de diferente carácter, se recomienda retirar los bienes del patrimonio arqueológico del listado de protección básica a efectos de la Ley 6/2019 (referente al patrimonio arquitectónico) y relacionarlos con la normativa que les corresponde del catálogo. Para esto sería conveniente crear otro listado para los bienes del patrimonio arqueológico, bajo una denominación más adecuada como "Zonas de interés arqueológico" y "Zonas de presunción arqueológica".

Por otro lado, en relación con el listado de bienes de "Protección municipal", se observa que se podría incluir la Casa Ibaiondo (268) del listado 1.3. del informe anterior (1.3.-Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal). La Casa Ibaiondo es un elemento a tener en cuenta en lo que a las casas de pisos de la comarca se refiere, caracterizándose por la composición de huecos de sus fachadas y por las diferentes tipologías empleadas.

En relación con los bienes del ensanche de la Marina, la Casa Zeria o San Pedro 23 (98) figura en los planos con protección básica, pero no se recoge en los listados, por lo que se recomienda



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Sailburuordetza

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura

Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

su inclusión en el listado de "Protección Básica a los efectos de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco".

2.3. OTROS

En la leyenda del plano "III.2.1. Patrimonio histórico/arquitectónico. y arqueológico" los elementos de "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco" se señalan solamente con la mención "Protección básica", por lo que debe de subsanarse este aspecto.

En la documentación gráfica se advierte que no se han reflejado numéricamente los bienes a proteger, lo que dificulta enormemente averiguar su ubicación. Por lo tanto, se recomienda realizar esta identificación en el plano de patrimonio histórico/arquitectónico y arqueológico.

Tampoco se han adjuntado las fichas individuales de cada elemento, por lo que se recomienda desarrollarlas y adjuntarlas al catálogo, de modo que se pueda facilitar información más específica sobre los bienes que forman el Patrimonio Cultural de Hondarribia.

3. CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, en lo que se refiere al tratamiento del Patrimonio Cultural Vasco, el documento de la *Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia* debe tener en cuenta las siguientes determinaciones vinculantes y recomendatorias.

En relación con el vasto y complejo patrimonio cultural que alberga Hondarribia, hay que señalar que en la propuesta remitida se advierte un trabajo minucioso, tanto en la confección de los listados, así como en la elaboración de la normativa, desarrollando incluso un régimen de protección para el conjunto de La Marina. Por todo ello, se valora muy positivamente el trabajo realizado para el Catálogo de Hondarribia. No obstante, se advierten una serie de aspectos a mejorar, debido al gran detalle y desarrollo del documento remitido.

VINCULANTE

-En el documento "Documento C I. Normas generales", la numeración del índice se debe de corresponder con la numeración de los apartados del documento.

-En las ordenanzas de edificación de parcelas residenciales a.1 asentamientos antiguos se deben de reformular los parámetros establecidos para las cubiertas (apartado 6 del artículo 5.2.2.). En relación con la pendiente, se deberá establecer como prioritario el criterio del Decreto 2/2001 que establece como referencia las alturas a alero y cumbre de los edificios dominantes protegidos del entorno. Subsidiariamente, cuando la diferencia entre cubiertas de las construcciones preexistentes y las nueva no resulte apreciable, se podrán establecer pendientes en torno al 30%. En relación con el acabado, se debe de fijar el empleo de la teja curva cerámica, incluso la teja de doble curvatura, siendo este el material de cubrición tradicional de los cascos históricos.

**KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA**

Kultura Sailburuordetza

*Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa***DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA**

Viceconsejería de Cultura

*Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco*

Respecto al de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (apartado 10 del artículo 5.2.2.), en todos los casos, y también para las viviendas y alojamientos dotacionales, en la aplicación de las diferentes normativas se debe proceder bajo el criterio de buscar ajustes razonables. Se deben de evitar las afecciones en relación con el cumplimiento de las diferentes normativas y/o las derivadas de habilitar viviendas y alojamientos dotacionales, por resultar incompatibles con la protección de los bienes.

-En relación con la **normativa del patrimonio arquitectónico**, en el apartado referente a los "Artículo 7.3.10. Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas", se debe de establecer una terminología en relación con los niveles de protección que establece el catálogo (protección especial, protección media, *protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco* y protección municipal). Respecto al cumplimiento del DB-HB 4 y la instalación de captadores de energía solar en cubierta, para los inmuebles de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019, este tipo de intervención no resulta adecuada, es contraria a los criterios del CPCV.

-En relación con los **listados del catálogo**:

En el listado del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Hondarribia se deben de incluir la Puerta de Santa María y la Puerta de San Nicolás, nombrándolos explícitamente y estableciendo el régimen de protección que les corresponda en cada caso, de acuerdo con el Decreto 2/2001 de Casco-histórico de Hondarribia.

Por el contrario, los elementos no protegidos y discordantes ubicados en la zona de protección de la muralla (la Casa Atalaya, las Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, la Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas Harresilanda 2 y 4), no señalando explícitamente su situación de discordancia, deben de ser extraídos del catálogo.

En el apartado "Nivel de protección" de los listados del catálogo, cuando las reformulaciones e interpretaciones difieran de lo establecido en los diferentes decretos, órdenes y resoluciones, prevalecerá lo que se establece en estos documentos de origen, de modo que se deberá indicar esta circunstancia en una nota al pie o similar.

En relación con ello, se recuerda que las intervenciones que se establecen en el PGOU para cada uno de los inmuebles, siempre y en todo caso, deberán de adecuarse a las determinaciones de los decretos, órdenes y resoluciones que los amparan.

En relación con los elementos de nivel de protección morfológica asignado por el Decreto 2/2001, a los que también se les establece una protección municipal, la normativa del catálogo deberá de recoger la circunstancia de que en el caso de que surgiera una discrepancia entre la protección municipal del catálogo y los decretos de protección, se priorizará lo que establecen estos últimos.

Se debe de modificar el título del apartado de "Protección básica y municipal" de los listados, estableciendo "*Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco* y protección municipal" en su lugar.

-Otros:

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILAKultura Sailburuordetza
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen ZentroaDEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICAViceconsejería de Cultura
Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

En el plano "III.2.1. Patrimonio histórico/arquitectónico, y arqueológico" se debe de adoptar la nueva terminología "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco" en la leyenda.

RECOMENDACIONES:

-En relación con las **ordenanzas de edificación** de las parcelas residenciales de los asentamientos antiguos (artículo 5.2.2.), para los edificios sujetos a protección municipal, se permite la reforma en general e intervenciones constructivas con ampliación (apartados 1 del artículo 5.2.2.), pudiendo resultar muy invasivas. Por ello, se recomienda adoptar los criterios de la Dirección de Patrimonio Cultural, estableciendo actuaciones de consolidación y/o conservación y ornato, y también intervenciones de restauración, y limitar las actuaciones de reforma a las de tipo a), en base al Decreto 317/2002.

Respecto a los parámetros establecidos para las cubiertas (apartado 8 del artículo 5.2.2.), para preservar la integridad y la correcta definición de imagen de conjunto, en general, se recomienda evitar la ejecución de todo tipo de elementos (buhardillas, casetones, lucernarios, etc.) que generen contaminación visual (artículo 50 Ley 6/2019) y afecten a la integridad del conjunto de cubiertas del Casco Histórico.

-En relación con la **normativa del patrimonio arquitectónico**, en el "Artículo 7.3.4. Clasificación del patrimonio histórico / arquitectónico y arqueológico de Hondarribia", se recomienda que el literal de este apartado "Bienes culturales de protección básica. (A los efectos de la ley 6/2019)", se modifique a "Protección Básica a los efectos de la ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco", estableciendo una nomenclatura común que no genere dudas.

Referente al "Artículo 7.3.9. Protección municipal", en el caso de este tipo de elementos, se recomienda restringir las intervenciones reforma al tipo a), para preservar su integridad y autenticidad.

Respecto a las actuaciones de ampliación, resultando intervenciones contrarias a los criterios de la Dirección de Patrimonio Cultural, debieran de evitarse "operaciones de levante de altura", solamente analizarlas para casos muy concretos y cuando no se actúe en contra de los valores culturales del bien. El resto de las ampliaciones y adición de volúmenes se admiten cuando contribuyan a la conservación y puesta en valor del bien cultural, estableciendo una serie de condicionantes y medidas correctoras:

Asimismo, se recomienda evitar la modificación puntual de cubierta permitida por la normativa del catálogo, en su lugar, se debieran de fomentar alternativas que no supongan la ejecución de casetones elevados sobre el perfil de la cubierta para generar un menor impacto en la cubierta.

-Normativa de Protección del Arrabal de la Magdalena y del Ensanche de la Marina, se recomienda modificar el régimen de protección municipal que asiste a parte de los bienes, adoptando los criterios establecidos por la Dirección de Patrimonio Cultural. En estos edificios protegidos se debieran de evitar los derribos totales o parciales.

-En relación con los **listados del catálogo**:



KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA

Kultura Sailburuordetza

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza Euskal
Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y
POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Viceconsejería de Cultura

Dirección de Patrimonio Cultural,
Propiedad Intelectual y Depósito Legal
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

Se recomienda incluir el Faro de Higer entre los bienes de protección, aunque no este actualmente declarado, el Ayuntamiento tiene capacidad para proteger este elemento incluyéndolo en su catálogo si lo considera pertinente.

Asimismo, se recomienda incluir en el listado de Protección Básica a los efectos de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco la Casa Zería o San Pedro 23, situada en el barrio de La Marina.

Se recomienda retirar de este listado las "Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como Monumento o Conjunto Monumental" y las "Zonas propuestas para ser declaradas Zona de Presunción Arqueológica" y elaborar expresamente unos listados para este tipo de bienes, estableciendo una relación con la normativa que el catálogo ha previsto para los mismos.

Se recomienda incluir en el listado de protección municipal la Casa Ibaiondo de Amute alde 22.

-Otros:

En el plano de patrimonio histórico/arquitectónico y arqueológico, se recomienda identificar los bienes individualmente con un número que permita ubicarlos.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha y hora de la firma electrónica,



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

AINARA

GARCIA ARZA

- 30688870Q

Digitalki sinatuta oneragandile:
AINARA GARCIA ARZA - 30688870Q
Data: 2026.02.26 14:32:42 +01'00'

KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE CULTURA
Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA

Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad
Intelectual y Depósito Legal

ARQUITECTA DEL CENTRO DE LA CAPV DE
PATRIMONIO CULTURAL VASCO

URKIRI
SALABERRIA
GRACIA -
44163863E

Firmado
digitalmente por
URKIRI SALABERRIA
GRACIA - 44163863E
Fecha: 2026.03.04
14:22:23 +01'00'

VºBº

DIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL,
PROPIEDAD INTELECTUAL Y DEPÓSITO LEGAL



ETXEBIZITZA ETA
HIRIA AGENDA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda
Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, HONDARRIBIKO HIRI
ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRARI
BURUZKOA.**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE HONDARRIBIA.**

3HI-043/25-P03

3HI-043/25-P03

AYUNTAMIENTO DE HONDARRIBIA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA.

Txosten honen xedea Hondarribiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Hondarribia, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Hondarribiko Udalbatzak, 2023ko maiatzaren 11n egindako ezohiko bilkuran, udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren dokumentuari hasierako onarpena ematea erabaki zuen. Akordio hori 2023ko maiatzaren 23ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen..

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Ayuntamiento de Hondarribia Pleno, en reunión extraordinaria celebrada el 11 de mayo de 2023 acuerda aprobar inicialmente el Documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 23 de mayo de 2023.

2.2. Hondarribiko Udalbatzak, 2025eko ekainaren 19an egindako bilkuran, udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren dokumentuari behin-behineko onarpena ematea erabaki zuen. Akordio hori 2025eko ekainaren 30eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

2.2. El Ayuntamiento de Hondarribia Pleno, en sesión celebrada el 19 de junio de 2025 acuerda aprobar provisionalmente el Documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 30 de junio de 2025

**3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI
DAGOKIOEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR
DIRENAK.**

**3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA
COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.**

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, zehazten ditu babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerriak.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.



Beraz, udalerriak 16.960 biztanle dituzenez (EUSTAT 2025ko urtarrila)¹, **lurzorua erreserbatzeko betebeharrak badagokio Hondarribiko Udalari**, eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- *Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.*

3.- *Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.*

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, lurzoru horiek behar horrek **ez dio** Hondarribiko Udalari **eragiten**.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako

Por tanto, visto que la población del municipio es de 16.960 habitantes (EUSTAT enero 2025) **esta obligación de reserva rige para el municipio de Hondarribia** y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- *En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.*

3.- *En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.*

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Hondarribia.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada

bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

27.1. Herri-erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.

3.4. Etxebidaren 2025eko hirugarren hiruhileko azken zerrenda alderatuen arabera, udalerrri honetan babespeko 1.552 etxebizitza-eskari daude; horietatik % 73,19 alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko dira. Hau da, alokairuko etxebizitza-eskariak, guztira 1.136 eskari. eresketa-erregimenean etxebizitza bat eskuratzeko eskariak baino gehiago dira, azken horretan 416 pertsona daude izena emanda.

Eskaera guztietatik 855 Hondarribiko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 683 etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

3.5. Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta

por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, del tercer trimestre de 2025, hay una demanda de 1.552 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 73,19 % son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 1.1365 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde hay apuntadas 416 personas.

De todas las solicitudes, 855 son de personas empadronadas en Hondarribia, de las cuales 683 son para acceder a una vivienda en alquiler.

3.5. En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los



lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikulua lehenengo paragrafoa a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda:

1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. Aztertutako dokumentu berriak ezartzen du bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

4.1. El nuevo documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Ondorengo taulan jarduketa integratuetarako proposatutako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna eta jarduketa bakoitzean errespetatu beharreko estandarra jasotzen dira, aipatutako 2/2006 Legeari jarraituz.

En el siguiente cuadro se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para las actuaciones integradas y el estándar que corresponde respetar en cada una de ellas, según la mencionada Ley 2/2006

BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO	Gaur Egungo Eraikigarritasuna Edificabilidad m ² sabai-azalera m ² techo	PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS						ERAIKIGARRITASUN		GUTXIENEN ESTANDARRAK	
		E. libreak V.Libres		Babes Publikoko Etxebizitzak / Viviendas de Protección Pública		GUZTIRA		GEHIKUNTZA	V.P.S.	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección	E.Tasatua
		BSE	V.P.S.	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD				
AI 7.1.1 - CUBO DE LA MAGDALENA	0	3.615	2.192	0	2.192	5.807	5.807	1.161		1.161	
8.2 PRESA (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN /ZUZKIDURA-JARDUKETA)	0	0	2.890	0	2.890	2.890	2.890	0		0	
8.4.2. MULIATE II (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN /ZUZKIDURA-JARDUKETA)	0	0	2.906	2.906	5.812	5.812	5.813	0		0	
HIRI-LURZORUA GUZTIRA/ SUELO URBANO TOTAL	0	3.615	7.988	2.906	10.894	14.509	14.510	1.161		1.161	
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	Gaur Egungo Eraikigarritasuna m ² sabai-azalera m ² techo	E. libreak V.Libres m ² sabai-azalera m ² techo	BSE V.P.S. m ² sabai-azalera m ² techo	E.Tasatua V.Tasada m ² sabai-azalera m ² techo	Guztira Total m ² sabai-azalera m ² techo	GUZTIRA TOTAL m ² sabai-azalera m ² techo	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD m ² sabai-azalera m ² techo	BSE m ² sabai-azalera m ² techo	V.P.S. m ² sabai-azalera m ² techo	E.Tasatua V.Tasada m ² sabai-azalera m ² techo	
3.2- KARMELDARRAK	1.203	5.325	11.713	4.259	15.972	21.297	21.297	11.713		4.259	
4.2- SORONDONEA	0	932	2.049	745	2.794	3.726	3.726	2.049		745	
8.5- TUDELENEA-BOTIKA	317	9.497	20.893	7.598	28.491	37.988	37.988	20.893		7.598	
8.6- MONTAÑENA	0	5.000	2.500	0	2.500	7.500	7.500	4.125		1.500	
8.8- ETXANIKENA	0	7.904	17.072	6.208	23.280	31.184	31.184	17.151		6.237	
LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA/ SUELO URBANIZABLE TOTAL	1.520	28.658	54.227	18.810	73.037	101.695	101.695	55.932		20.339	
GUZTIRA / TOTAL	1.520	32.273	62.215	21.716	83.931	116.204	116.205	57.094		21.500	
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			5.121	5.337							



4.2. Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea antolamenduaren egiturazko zehaztapena da; beraz, hirigintza-fitxetan zehaztu behar da, egiten den bezala, bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

Beraz, hirigintza-fitxetan, eremuko babes publikoko etxebizitzaren estandar legala jaso eta, halakorik izanez gero, aurreikusitako transferentziak berariaz aipatu beharko dira.

4.3. Ikusten denez, espedienteak indarrean dagoen legeriak ezarritako etxebizitza babestuen gutxieneko estandarrek betetzen ditu, baina ez dira banaka betetzen area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzeko; aitzitik, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren multzoaren gaineko zenbaketa-sistema integratua aukeratu da.

Hori dela eta, Hondarribiko Udalak dokumentu bat aurkeztu beharko du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari plangintzan aukeratutako aukera baimentzeko eskatzeko, erreserben kalifikazio orekatua bermatze aldera, segregazio sozio-espazialaren arriskuak saihesteko, otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 17.4 artikuluan adierazten den bezala.

5.- ONDORIOAK

5.1. Hondarribiko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Hala ere, udalak txosten honetako 4.3 puntuan aipatzen den eskaera aurkeztu beharko du, hirigintza-estandarrei buruzko otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 17.4 artikuluan aipatzen den baimena eman ahal izateko..

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

4.2. El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural, y, por tanto, se debe especificar en las fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, indicando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

Asimismo, se deberá recoger en las fichas urbanísticas el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito y la expresa indicación de las transferencias previstas, si las hubiera.

4.3. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, pero no se cumplen individualmente por cada área, sector o unidad de ejecución, sino que se ha optado por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

Por ello, el Ayuntamiento de Hondarribia deberá presentar un documento por el que solicitará al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la autorización de la opción elegida en el planeamiento, en aras de garantizar una calificación equilibrada de las reservas, la cual evite los riesgos de segregación socio-espacial, tal y como se indica en el artículo 17.4 de Decreto 45/2025 de 18 de febrero.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Hondarribia, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

No obstante, el ayuntamiento deberá presentar la solicitud a la que hace referencia el punto 4.3 de este informe, de cara a poder otorgarse la autorización a la que ese alude en el artículo 17.4 del Decreto 45/2025.de 18 de febrero, de estándares urbanísticos.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Izpta./Fdo.: Miguel de los Toyos Nazabal

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
VICECONSEJERO DE VIVIENDA



NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINeko ERAGINARI BURUZKO EBALUAZIO TXOSTENA.

GAIA: HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA-HONDARRIBI

1.- AURREKARIAK

Hondarribiko Udalak, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espedientea *Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean* erregistratu zuen, *Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzardeak* (EAELAB) nahitaezko txostena egin dezan, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 91. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Era berean, espedientea *Landa Garapeneko eta Oreka Berdeko Departamendura* igorri da, Balio agrologiko handiko lurzoruei buruzko txostena eskatuz, *2/2006 Legearen* 97 bis artikulua oinarri hartuta.

Beraz, txosten honen xedea da Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) proposamenek lurzoru urbanizaezinean eta, bereziki, nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerako lurretan duten eragina baloratzea, *177/2014 Dekretuan* (EAEko Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektoriala, aurrerantzean LAP) ezarritako irizpideekin bat etorriz.

Balorazioa Ingurumen Azterketa Estrategikoaren III. Eranskinean jasotako Nekazaritza arloko eraginaren ebaluazio-txostenean oinarritzen da, eta bertan aplikatzen den Nekazaritzaren Arloko Eraginaren Ebaluazio Protokoloa (AEEP) kontuan hartzen du.

Era berean, HAPOn jasotako lurzoru urbanizaezinerako eraikuntza eta erabilerako ordenantzak aztertu eta baloratu dira.

2.- APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak*, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak*, 16.2. artikuluan (*Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia*) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaitan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.
- *177/2014 DEKRETUA*, *2014ko irailaren 16koak*, *Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen duenak* 61.2 artikuluan jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak* 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, *177/2014 Dekretuaren* 10e artikulua jasotzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza-Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatze Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.



3.- HAPOAREN NEKAZARITZAREN ARLOKO ERAGINAREN EBALUAZIOA (PEAS) 177/2014 DEKRETUAREN ARABERA

Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (HAPO 2025) udalerriko lurzoruen antolamendu orokorra eguneratzen du, 1997ko Arau Subsidiarioak ordezkaturik. Planaren berrikuspenak lurzoru urbanizaezinean eta nekazaritza-jardueran eragin zuzena duten hainbat garapen urbanistiko eta jarduera ekonomiko aurreikusten ditu.

Bestalde, LPSak lurzoru urbanizaezina kategoriatan eta azpikategoriatan desberdinetan antolatzen ditu, eta babes maila berezia ezartzen die **Balio Estrategiko Handiko (BEH)** nekazaritza-lurri, hauek baitira:

- Nekazaritza-ekoizpenerako gaitasun handiena dutenak,
- Lehen sektorearen jarraitasunerako funtsezkoak,
- Eta ustiatze bideragarritasun ekonomikoarekin zuzenean lotutakoak.

HAPOk proposatutako garapenek kategoriatan horietako hainbat lurzoru ukitzen dituzte, eta, ondorioz, azterketa espezifiko behar dute.

Hona hemen HAPOk eragindako lurzoru galera eta baita irabaziak:

3.1 GALTZEN DIREN BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO LURRAK (BEH)

Kategoria	Galera (ha)	Udalerriko BEH osoarekiko %
Balio Estrategiko Handia (BEH)	11,32 ha	%8,27

- Eragin handiena duten garapenak: **Etxanikenea (8.8), Tudelenea–Botika (8.5) eta Parke Teknologikoa (2.3) dira**

Balorazioa:

Galera hori **esanguratsutzat** jotzen da ikuspegi kuantitatibo eta kualitatibotik

3.2 GALTZEN DIREN TRANTSIZIOKO LANDA PAISAIK

Kategoria	Galera (ha)	Udalerriko azalera osoarekiko %
Trantsizioko Landa Paisaia	17,51 ha	%4,4

Balorazioa:

Galera moderatua baina **kontuan hartzekoa**, batez ere Zaldunborda Gaina eta Zubieta-Urdanibia inguruan.



3.3 GALTZEN DIREN BASOGINTZA-LURRAK

Kategoria	Galera (ha)	%
Basoa	2,98 ha	%1,5

3.4 GUZTIRA: LPS KATEGORIETAN GALTZEN DENA

Kategoria	Galera (ha)
BEH	11,32
Trantsizioa	17,51
Basoa	2,98
GUZTIRA	31,81 ha

3.5. HAPOk GEHITZEN DITUEN BALIO ESTRATEGIKO ALTUAKO LURRAK

HAPOk egindako azterketa agrologikoak (Ekolur-UPNA, 2023) BEA lurzoru berriak identifikatzen ditu.

Kategoria	Azalera (ha)
LPSek identifikatutako BEH	136,8 ha
HAPOk gehitutako BEH berria	115,5 ha
BEH guztira HAPON	251,87 ha

Balorazioa:

HAPOk neurri konpentsatzaile egiturazkoa txertatzen du:

- **+115 ha** Balio Estrategiko Handiko lurzoru berri sailkatzen dira.
- Kopuru hori **LPSk jatorriz identifikatutakoa baino handiagoa da**
- Ondorioz:
 - Galera garbia **ez da metatua**, baizik eta **balantze positiboa** dago azalera mailan.

3.6. NEKAZARITZA-ERABILERA ETA USTIATEGIEN ERAGINA

- **Lur goldagarriak:**
 - 41.719 m² (%3,8 udalerriko guztizkoarekiko)
 - Eragin kontzentratua, batez ere, **Tudelenea** eta **Etxanikenea** eremuetan .



- **Fruitarbolak:**
 - 13,4 ha ukituak
 - Udalerriko fruitu-lurren **%24,3**, eragin nabarmena.
- **Nekazaritza Lan Unitateen galera (NLU):**
 - Guztira: **4,46 NLU**
 - Eragin handiena: Parke Teknologikoa eta Etxanikenea

Balorazioa:

Eragina **sektorialki esanguratsua** da, baina **ustiategi askoren bideragarritasun globala ez da kolokan jartzen**, afekzioak partzelazio jakinetan kontzentratzen direlako.

3.7. NEURRI ZUZENTZAILE ETA KONPENTSATZAILEEN BALORAZIOA

- **Neurri zuzentzaileak**

HAPOk honakoak jasotzen ditu:

- Lurzoruaren okupazio minimoa.
- Obra-faseko lurzoruaren babesa.
- Lurzoru emankorraren bereizketa eta berrerabilera.
- Ustiategien sarbide eta funtzionamenduaren mantentzea.
- BEH lurzoruetan eraginak saihesteko printzipioa.

Balorazioa:

Neurriak **egokiak eta LPSein bateragarriak** dira,

- **Neurri konpentsatzaileak**

HAPOk konpentsazio gisa:

- **BEH lurzoru berriak** identifikatzen ditu (115,5 ha).
- Landa-parke sistema sendotzen du.
- Natura 2000 eta Ramsar eremuak indartzen ditu.
- Lurzoru urbanizaezinaren %80 mantentzen du.

Balorazioa:

Kompentsazioak **oso sendoak** dira, eta LPSren filosofia betetzen dute:

Oro har, LPSren erabilera-matrizearen arabera, proposatutako garapenak **2b erabilera onargarrietan** kokatzen dira, hau da, baldintzatuta onargarriak, betiere nekazaritzaren gaineko eragina ebaluatu eta konpentsatzen bada.



4.- ONDORIO ETA IRIZPIDE OROKORRA

Aztertutako dokumentazioaren arabera, *Landa Garapeneko eta Lurralde Oreko Zerbitzuak* ondorioztatzen du:

1. HAPOn proposamenak **177/2014 Dekretuarekin bateragarriak** dira.
2. Balio Estrategiko Handiko lurzoruaren **galera puntualak** badaude ere, **gehikuntza garbia** ematen da kategoria horretan.
3. Nekazaritza-sektorearen gaineko inpaktua **neurritzkoa, kudeagarria** eta **teknikoki justifikatua** dago.

Horrenbestez, zerbitzuaren **ikuspegitik**, planaren onarpena **bideragarria** da, betiere:

- Dokumentuan jasotako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak betearazten badira,
- Eta nekazaritza-ustiategi kaltetuen jarraipena bermatzen bada.

Era berean, **lurzoru urbanizaezineko etxebizitza-erabilerari** buruz *Landa Garapeneko eta Lurralde Oreko Zerbitzuak* gogorarazi nahi du **lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilera baimentzea soilik onargarria dela nekazaritza-ustiategi aktibo bati zuzenean lotutako etxebizitza isolatu bakar gisa**, eta ezingo da inolaz ere ulertu erabilera autonomo edo independente gisa.

Horretarako, **HAPOk espresuki jaso beharko du:**

1. **Etxebizitza kopuruaren muga.**
Ustiategi bakoitzeko **gehienez etxebizitza bakarra** baimendu ahal izango dela, eta debekatuta egongo dela etxebizitza gehiago ezartzea, zatitzea edo unitate independente bihurtzea.
2. **Ustiategiari lotura egiaztagarria.**
Etxebizitza baimentzeko ezinbestekoa izango dela:
 - Nekazaritza-ustiategia **aktiboa eta erregistratua** izatea,
 - Etxebizitzaren beharra **ustiategiaren funtzionamenduari zuzenean lotutako behar funtzional gisa** justifikatzea.
3. **Arau-esparruaren aplikazio zorrotza**
Etxebizitza horien baimena **82/1998 Foru Dekretuan** (edo hura ordezkatzan duen indarreko araudian) eta **177/2014 Dekretuan**, Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialean, ezarritako baldintzen mende egongo dela.
4. **Kontrol- eta jarraipen-mekanismoak**
HAPOk aurreikusi beharko dituela **kontrol- eta jarraipen-mekanismo egokiak**, etxebizitza baimentzeko baldintzak denboran mantentzen direla egiaztatzeko, eta baldintza horiek galtzen badira dagokion diziplina-araubidea aplikatzeko.

Donostia, 2026ko otsailaren 3a

Sin.: **Xabier Arruti Olazabal**
Lurralde Oreka Berdeko Foru Diputatua

HONDARRIBIKO UDALA



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

PEAS_TXOS_0066 - Txosten teknikoa

CSV/EKS:

SINA0562827e-585d-4670-ac0a-be16802bb538



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

ASUNTO

3HI-043-25-P03

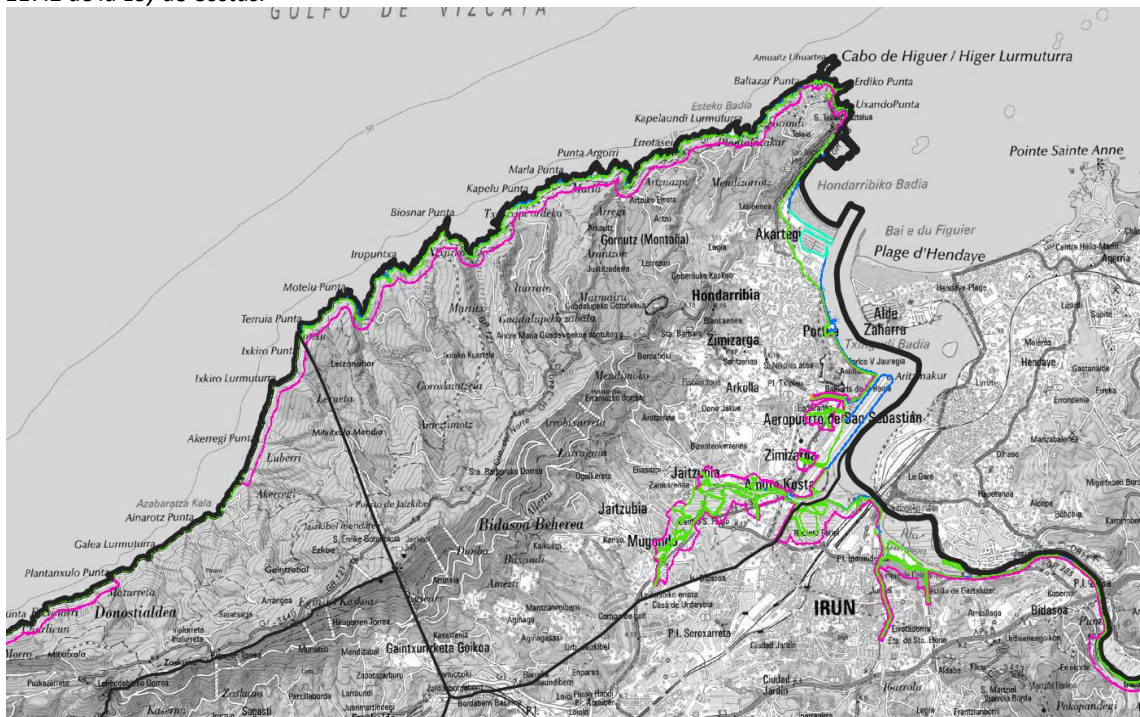
09 de marzo de 2026

Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia.

Dña. Silvia Mtz. de Ubago
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
Gobierno Vasco
C/ Donostia 1
01010 Vitoria-Gasteiz

COSTAS

Desde la Demarcación de Costas del País Vasco, nos comunican que se emitió el informe a que se refiere el art. 117.1 de la Ley de Costas previo a su aprobación inicial. Como comentaban en el anterior informe "previamente a su aprobación definitiva se remitirá de nuevo a esa Dirección General, a través de la Demarcación de Costas del País Vasco, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas."



Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre

CORREO ELECTRONICO fomento.alava@correo.gob.es

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301

CSV : GEN-408a-6802-caf7-1209-8617-e58a-3b46-3cd3

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsbF8yLcR

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/03/2026 09:50 | NOTAS : F



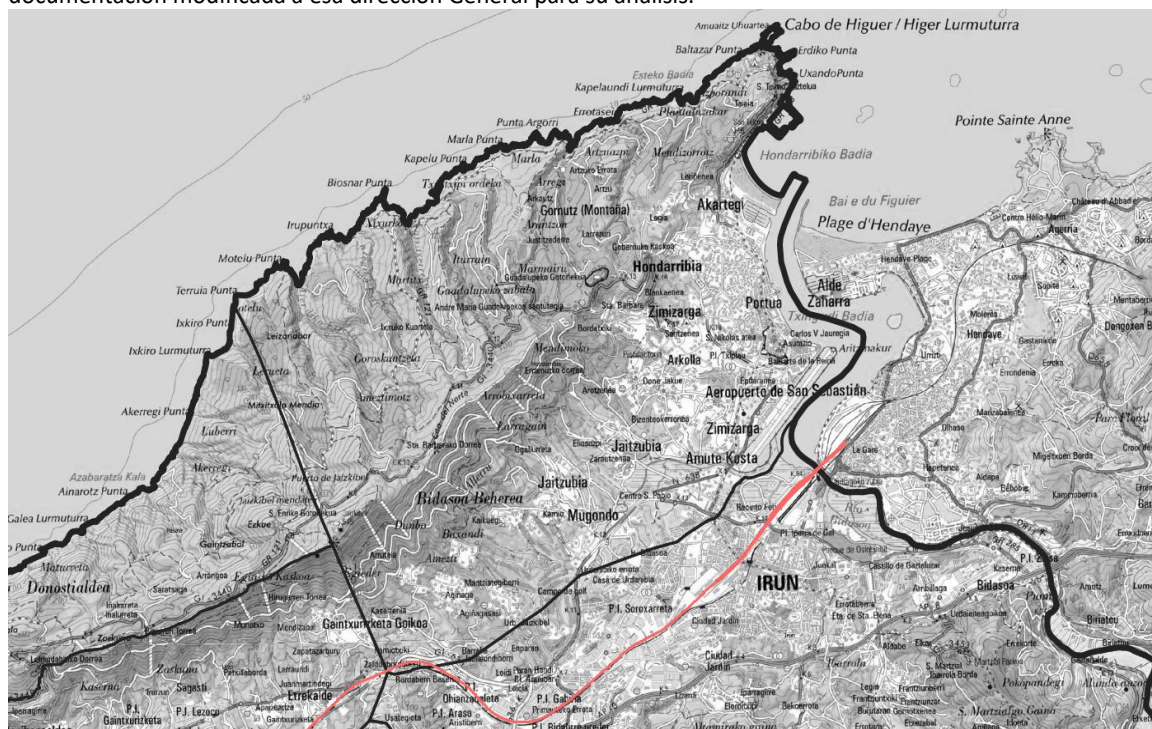


PLANIFICACIÓN FERROVIARIA

La Red Ferroviaria de Interés General , línea Madrid-Irún, atraviesa el término municipal de Hondarribia.

El último informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, de agosto de 2023, era en sentido favorable condicionado a introducir unas correcciones sobre la consideración de las zonas de servidumbre del ferrocarril, las cuales fueron objeto de revisión en la modificación de diciembre de 2022 de la Ley del Sector Ferroviario. Al ser ésta anterior a la aprobación definitiva del PGOU, éste debe incorporarlas.

Como se comentaba en el informe de 2023 con carácter previo a su aprobación definitiva, se debe remitir la documentación modificada a esa dirección General para su análisis.



Ferrocarril de la RFIG

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtean Motos

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO
GOBERNUAREN ORDEZKARIORETZA ARABAN
SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ALAVA

CSV : GEN-408a-6802-caf7-1209-8617-e58a-3b46-3cd3

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsbIF8yLcR

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/03/2026 09:50 | NOTAS : F



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HONDARRIBIA

N/ Ref.: IAU-2026-0004

S/ Ref.: 3HI-043/25-P03

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha 9 de enero de 2026, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

En el expediente consta la siguiente documentación de la aprobación provisional: memoria, normativa urbanística general y particular, planos, estudio de viabilidad y sostenibilidad económico-financiera / programa de actuación, resumen ejecutivo, evaluación de impacto de género y lingüístico, así como estudio ambiental estratégico.

Como antecedente cabe destacar que desde esta Agencia se han emitido tres informes en relación con el Plan General: el 31 de marzo de 2021 en respuesta a la solicitud de información para la redacción del nuevo PGOU (nº ref.: IAU-2021-0029); el 4 de mayo de 2022 en el trámite urbanístico del Avance (nº ref.: IAU-2021-0369); y, el 16 de abril de 2024 en el trámite urbanístico tras la aprobación inicial (nº ref.: IAU-2023-0260).

Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico también emitió informes en relación con la suficiencia de recursos hídricos en los siguientes tramites: en respuesta a la solicitud de información, así como a los trámites urbanísticos del Avance y de la aprobación inicial el 18 de marzo de 2021, el 16 de diciembre de 2021 y el 15 de septiembre de 2023 respectivamente (nº ref.: ICA/20/2021/0006).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, se trata de una cuenca intracomunitaria. El principal cauce que discurre por el municipio es la ría del Bidasoa y su principal afluente es el río Jaizubia (afluente por su margen izquierda), al que vierten sus aguas numerosos arroyos y regatas procedentes de las faldas de la cara sur del Jaizkibel. Asimismo, en las faldas de la cara norte del Jaizkibel existen varios arroyos que desembocan en el mar Cantábrico.

El objetivo fundamental de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana es la necesidad de adecuación de las Normas Subsidiarias en vigor tras devenir nulo el citado Plan a consecuencia de la Sentencia nº 164/2020 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco que declara la nulidad de pleno derecho del Plan General aprobado en 2017 y la inadmisión a trámite por el Tribunal Supremo, del recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoa** egiaztatzea, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7YK6-4N5K

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: ARANTZAZU UGARTE CORBELLA | 2026/03/09 15:52:09

SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/03/09 15:56:53

SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/03/09 15:58:08



El documento de Aprobación Provisional contempla la siguiente propuesta urbanística:

DESARROLLO RESIDENCIAL

Suelo urbano

2.1 Jaizkibel urbanizazioa: en la parcela a.4 existen 42 parcelas sin edificar con superficie superior a los 3.000 m² en las que se podría autorizar 2 viviendas por parcela; asimismo, se prevé la actuación de dotación 2.1.1. en la que se contemplan 8 nuevas viviendas.

3.3. Mendelu: el planeamiento contempla acciones de rehabilitación integrada manteniendo la edificabilidad existente y la opción de traslado de una parte del parque residencial al ámbito 3.2. *Karmeldarrak*. Asimismo, tal y como recoge el PTP de Donostialdea/Bajo Bidasoa, se prevé la conexión peatonal y ciclable por el borde de la regata Zubimuxu.

4.3 Kosta/Santa Engrazi: se propone la construcción de 59 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado mediante actuaciones de dotación.

4.5 Gabararri: se contempla la construcción de 7 viviendas en suelo urbano no consolidado (10.830 m²) mediante dos actuaciones de dotación.

4.6 Zumardi: en la parcela c.1 se prevé un equipamiento mediante actuación aislada y en el edificio residencial *Belentxo enea* una actuación de dotación residencial para materializar la edificabilidad asignada (ejecución de 4 viviendas).

5.1 Arkoll / Mandobidea: se propone la construcción de 28 viviendas en las actuaciones de dotación *AD 5.1.1 Llobregat*, *AD 5.1.2 Santa Engrazia 22* y *AD 5.1.3 Santa Engrazia 24*. Se descarta la actuación integrada *AI 5.1.b Mandobidea* en la que se contemplaba la construcción de 58 viviendas.

7.1 Alde zaharra: se contempla la ejecución de 43 viviendas mediante 3 actuaciones de dotación.

8.2 Presa: se prevé una nueva edificación residencial¹ que albergara 34 viviendas en la parcela vacante (*AD 8.2.1 Biteri*).

8.3 Zezen plaza: se plantea la construcción de 14 viviendas en la actuación de dotación *AD 8.3.1 Haizeder*.

8.4 Muliarte: se contempla la construcción de 84 viviendas mediante dos actuaciones de dotación (*AD 8.4.1 Muliarte I* y *AD 8.4.2 Muliarte II*).

8.7 Labreder: se plantea la actuación de dotación *AD 8.7.1 Labreder* para la ejecución de 33 viviendas.

8.10 Akartegi: el planeamiento contempla 10 actuaciones de dotación en la que se construirán 107 viviendas.

9.1 Maddalen auzoa: se prevé la construcción de 18 viviendas mediante tres actuaciones de dotación.

Suelo urbanizable

3.2 Karmeldarrak: se propone el desarrollo residencial de 236 viviendas, así como una dotación equipamental y de servicios. Se delimita para ello una superficie de aproximadamente 61.546 m² de suelo urbanizable.

4.2 Sorondonea: se delimita una superficie de 8.034 m² para el desarrollo urbanístico de 41 viviendas.

¹ En visita de campo se ha observado que actualmente se está ejecutando el ámbito. El cartel de promoción indica que se construirán 66 viviendas y no 34 como recoge el Plan General.



8.5 Tudelenea-Botika: se prevé la ejecución de 422 viviendas. Se delimita una superficie de en torno a 77.098 m². Asimismo, se propiciará la mejora o restauración de la aliseda cantábrica ampliando su anchura en áreas colindantes a los arroyos Montañe y Txiplao que se destinaran a espacios libres.

8.6 Montañenea: se proponen 83 nuevas viviendas y se delimita para ello una superficie de 12.179 m².

8.8 Etxanikenea: se plantea la construcción de 345 viviendas situado al norte de Montañenea y se delimita una superficie de unos 62.633 m².

En la aprobación provisional se eliminan el ámbito residencial *8.11 Aterpetxea* y *10.3 Basako* (superficie de en torno a 69.837 m²); y, consecuentemente, la asignación prevista en este último ámbito pasa al resto de los ámbitos.

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Suelo urbano

1.3 Bidaurreta: ámbito de suelo urbano que tiene una superficie de en torno a 19.754 m² en el que se posibilita la ampliación edificatoria de la instalación existente hasta un máximo de 6.000 m². Además, la ficha urbanística indica que, dado que carece de conexión al sistema general de saneamiento, cualquier intervención en el mismo requerirá la previa conexión a las redes municipales.

3.4. Eskapatxulo: se prevén acciones de intervención territorial junto con el ámbito *3.3 Mendelu* y se consolida el desarrollo existente destinado a actividades económicas diversas. Al igual que en Mendelu se garantizará la conexión peatonal y ciclable al borde de la regata Zubimusu. La normativa particular indica que se incorporaran las determinaciones de mejora ambiental y naturalística del Plan Especial de Ordenación del estuario de Txingudi que afecten a Mendelu y Eskapatxulo.

Suelo urbanizable

En el Alto de Gaintxurizketa se proponen tres ámbitos:

1.1 Elbistieta: se delimita una superficie de aproximadamente 19.833 m².

1.2 Zaldunborda Gaina: se delimita una superficie de unos 57.489 m², una parte significativa del ámbito se corresponde con en el antiguo vertedero. La superficie dotacional de espacios libres se concentrará en la ribera de la regata Zaldunborda o Zokueta (franja de 20 m de anchura mínima) y en los taludes externos de la plataforma a generar.

1.4 Zaldunborda: se delimita una superficie de en torno a 9.149 m² en el municipio de Hondarribia, ocupado parcialmente por un pabellón. Se prevé que de forma coordinada con lo previsto en el PGOU de Irún para el ámbito *1.1.04 Zaldunborda* (7.510 m²), los dos ámbitos se ordenen mediante un plan de compatibilización.

Las fichas urbanísticas indican que junto con las actuaciones de los ámbitos 1.1, 1.2 y 1.4 se deberá resolver el acceso a los sistemas generales de abastecimiento, saneamiento y drenaje.

Y en la zona de Zubieta Urdanibia se proponen dos ámbitos de suelo urbanizable:

2.2 Zubieta-Urdanibia: ámbito en el que se contempla la implantación de un parque de actividades tecnológico-empresariales cualificadas que debe desarrollarse junto con los suelos del ámbito *2.1.05 Urdanibia / Zubieta* de Irún en un plan de compatibilización. Se delimita una superficie de cerca de 117.773 m² y 135.778 m² respectivamente.

2.3. Parque tecnológico: se propone destinar una superficie de en torno a 236.550 m² a la creación de un parque de actividades tecnológico-empresariales de elevada cualificación,



que junto al ámbito colindante a *Zubieta/Urdanibia* se configurará como la principal oferta de suelo para usos de actividad en el Bajo Bidasoa. Además, se prevé la implantación de usos terciarios y equipamentales complementario al parque tecnológico (hotelero, deportivo, residencia de investigadores...).

En ambos ámbitos se contempla un programa residencial para dar respuesta a las necesidades de realojo generadas por la intervención.

El planeamiento indica que, la división en dos ámbitos de la oferta de suelos de actividad en esta zona obedece a la necesidad de lograr una mayor diversidad de usos, dentro de los usos de actividad económica –parque tecnológico y parque empresarial- y una mejor programación de las actuaciones, evitando que la materialización del Parque Tecnológico se vea frenada por la larga tramitación de un planeamiento compatibilizado.

EQUIPAMIENTO / TERCIARIO

2.4 Uliazpi - Hezkuntza Bereziko Zentroa: se posibilita la ampliación en 1.700 m² del centro de educación especial existente. El ámbito tiene una superficie de en torno a 18.787 m².

3.1 Gibeleta: en la parcela c.2 de equipamiento comunitario se posibilita el incremento de la edificabilidad urbanística.

4.1 Amute: se propone la autorización de usos de equipamiento comunitario y de tipo terciario en el convento de los Franciscanos y en el Convento de los Capuchinos; así como la consolidación del resto del desarrollo existente. Asimismo, se prevé la remodelación del acceso al barrio, reordenación del viario.

10.1 Hondartza/Higer: Pendiente de ejecución el resto del programa de locales comerciales proyectado en Kirol Kaia².

10.8 Higer: se propone la sustitución de los bares existentes, se posibilita la ampliación edificatoria del camping hasta un máximo de 1.500 m², así como la reurbanización de accesos, aparcamientos y espacios libres.

VIALES Y APARCAMIENTOS

4.0 Aireportu bidea: la Diputación Foral proyecta el desdoblamiento de tramo correspondiente a la carretera N-638 de acceso al aeropuerto. Se prevé la ampliación de la sección a 2+2 carriles con dimensiones ajustadas - 6,5 m entre bordillos en cada una de las calzadas de dos carriles-, y mediana intermedia -2 m-. Asimismo, se dispondrán andenes peatonales en ambos lados del vial y un andén ciclable en su lado sureste.

6.2 Bretxa azpia: se propone la construcción de un aparcamiento de rotación/residentes bajo el trazado de Javier Ugarte plaza.

4.6 Aparcamiento en Damarri: en el subsuelo de la parcela residencial.

8.3 Zezen plaza: bajo el aparcamiento en superficie de Errebellin kalea.

INSTALACIONES PORTUARIAS

Kaizarra³: tras la supresión del aparcamiento existente, se prevé la creación de una estación marítima de relación con el puerto de Hendaia.

INFRAESTRUCTURAS

² En Kirol Kaia el Plan General consolida y convalida la ordenación establecida por el Plan Especial del Puerto de Hondarribia vigente.

³ Su ordenación pormenorizada se define en la segunda modificación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Hondarribia que afecta de forma específica a la zona de Kaizarra (Aprobado definitivamente el 2 de mayo de 2017).



En relación con el saneamiento, se propone un nuevo tanque de tormentas soterrado en Eskapatxulo.

La aprobación provisional del Plan General contempla la ejecución de 1.572 viviendas, de las cuales 433 viviendas se emplazarán en suelo urbano y 1.139 en suelo urbanizable, así como aproximadamente 44 has para actividades económicas.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Respecto a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus franjas de protección asociadas

Los cauces existentes en el municipio donde el planeamiento propone ámbitos o actuaciones en sus zonas de protección son el río Jaizubia, el arroyo Txiplao, y las regatas Zaldunborda, Montañe, Tomaserreka (Trikune) y Letxunberro (Gibeleta), y varias regatas innominadas.

A continuación, se citan los ámbitos o las actuaciones contempladas en el documento aprobado inicialmente que pudieran tener incidencia en materia de Aguas:

a) Ámbitos que incluyen terrenos con posible afección al Dominio Público Hidráulico (en lo sucesivo DPH):

- Por la parte oriental del ámbito *1.2 Zaldunborda Gaina* discurre en cobertura la regata Zaldunborda.
- Por la parte oriental del ámbito *2.2 Zubieta-Urdanibia* discurre en dirección sur-norte el río Jaizubia, de en torno a 20 km² de superficie de cuenca, así como la regata Umako afluente del Jaizubia por su margen derecha.
- Por el ámbito *2.3 Parque tecnológico* discurren las regatas Tomaserreka y Letxunberro.
- Por la parte meridional del ámbito *8.8 Etxanikenea* discurre la regata Montañe, en dirección noroeste-sur, que en esta zona tiene una superficie de cuenca de en torno a 0,40 km².
- Por el ámbito *8.6 Montañenea* también discurre la regata Montañe, que atraviesa la parcela en dirección norte este, y otra regata por el límite suroeste de la parcela, afluente del anterior por su margen derecha.
- Por la parte septentrional del ámbito *8.5 Tudelenea-Botika* discurre la regata Montañe y por la parte meridional el arroyo Txiplao, que en esta zona tiene aproximadamente 1,30 km² de superficie de cuenca.



b) Ámbitos y/o actuaciones propuestas con posible afección a la Zona de Servidumbre y Zona de Policía de cauces:

- El ámbito 4.2 *Sorondonea* se sitúa en la margen izquierda de la regata Sorondonea.
- El ámbito 1.3 *Bidaurreta* se emplaza en la margen izquierda de la regata Zaldunborda.
- El ámbito 1.2 *Zaldunborda Gaina* se emplaza en la margen derecha de la regata Zaldunborda.
- El ámbito 1.4 *Zaldunborda* se localiza en la margen derecha de la regata Zaldunborda y en la margen izquierda de una regata innominada.



c) Ámbitos y/o actuaciones propuestas con posible afección a la Zona de Policía de cauces:

- El ámbito 1.1 *Elbistieta* se emplaza en la margen derecha de la cabecera de una regata innominada.
- El ámbito 3.2 *Karmeldarrak* se ubica en la margen derecha de la regata Letxunberro.
- El *Convento de los Franciscanos* se sitúa en la margen izquierda de la regata Sorondonea.
- Las actuaciones de dotación AD 8.4.2 *Muliate II* y AD 8.2.1 *Biteri* se ubica en la margen izquierda del arroyo Santa Engrazi.
- La AD 8.4.1 *Muliate I* se ubica en la margen izquierda de la regata Montañeana.

En este sentido, las normas urbanísticas particulares de los ámbitos en suelo urbanizable contemplan las siguientes “medidas ambientales”:

- *Se evitarán actuaciones sobre el dominio público hidráulico, evitando la alteración morfológica de ríos y arroyos, procurando su puesta en valor, manteniendo y protegiendo su trazado por la ordenación. En el caso de que sea imprescindible la modificación morfológica de los cursos de agua, se procederá posteriormente a la restauración de la parte afectada, teniendo en cuenta lo indicado por la autoridad hidrológica. Se utilizarán preferentemente técnicas de bioingeniería y plantación de especies de ribera autóctonas. En caso necesario, se adoptarán las medidas compensatorias oportunas y se recuperarán o restaurarán otros arroyos en mal estado.*
- *Como criterio general, no se permitirán coberturas de tramos fluviales con cuenca drenante superior a 0,5 km². En los cauces cuya superficie de cuenca vertiente sea inferior a dicha cantidad se evitarán también los encauzamientos cubiertos cuando se prevean acumulaciones de sólidos y flotantes, salvo que exista una inevitabilidad manifiesta, en cuyo caso deberá justificarse debidamente.*

Además, se han incorporado en la mayoría de las fichas de la normativa urbanística particular las siguientes condiciones solicitadas en el informe emitido con anterioridad por esta Agencia:

- *Con carácter general, es criterio de esta Agencia que las obras colindantes a cauces dejen la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y*



exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc.) evitándose, en todo caso, la afección a la vegetación de ribera en buen estado.

- *Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección, requerirá de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua.*

No obstante, se ha observado que en la normativa urbanística particular de las actuaciones de dotación *AD 8.4.2 Muliarte II*, *AD 8.2.1 Biteri* y *AD 8.4.1 Muliarte I*, ubicadas en zona de policía de cauces, no se ha recogido que el desarrollo urbanístico contemplado requerirá de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua.

Por otra parte, en las fichas urbanísticas también se han considerado los retiros mínimos establecidos para la edificación y para la urbanización en el apartado F del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV⁴.

En colindancia con *Zaldunborda gaina* se delimita el parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel adentrándose en la futura zona industrial en la franja localizada en la margen derecha de la regata Zaldunborda, de aproximadamente 20 m, que se destinará a espacios libres y se procederá a su restauración. Además, la ficha urbanística indica que con anterioridad al desarrollo urbanístico del ámbito se procederá al sellado del vertedero existente y se adoptaran las medidas adicionales exigidas por la Viceconsejería de Medio Ambiente e su resolución de 14 de diciembre de 2014.

Asimismo, respecto a las previsiones del Plan General de 2017 si bien se han excluido las zonas bajas de las regatas Tomaserreka y Letxunberro de la delimitación de los sectores *Parque tecnológico* y *Karmeldarrak*, pasando a ser clasificadas como suelo no urbanizable⁵, las cabeceras de dichos cauces fluviales siguen siendo parte de los ámbitos objeto de desarrollo urbanístico.

Teniendo en cuenta lo anterior, la norma particular indica que la red de zonas verdes locales deberá garantizar la conectividad ecológica entre las vaguadas de San Josepe y Gebalarre. Asimismo, establece una directriz para la cabecera de la regata Tomaserreka y otras escorrentías existentes para que en la medida de lo posible tengan condiciones naturales que permitan la ocupación de especies ligados a los pequeños cursos de agua añade que se podrían admitir tratamientos duros, siempre que el lecho reúna las condiciones adecuadas para las especies de la zona.

En cuanto a la cabecera de la regata Letxunberro el planeamiento propone la conservación y mejora del cauce, ampliando sus márgenes, y la sustitución paulatina de formación riparia existente (hilera de falsos plátanos) por ejemplares propios de la aliseda cantábrica con objeto de dar capacidad de acogida al sapo corredor y, a su vez, favorecer la futura expansión del pez espinoso.

⁴ Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

⁵ Aunque no estén identificadas como tales en la cartografía disponible, los canales de las huertas de Gebalarre, el cauce de Tomaserreka y los cauces de las praderas de San Josepe son áreas de gran interés por la presencia de ejemplares de pez espinoso. Por tanto, si bien no se han calificado como AIE otras zonas de Jaizubia, como las vegas de Pujana y Letxunberro, la conservación de ambas zonas (pólderes de Gebalarre y praderas de San Josepe), que pasan a ser clasificadas como suelo no urbanizable, supondrá un impacto positivo no sólo para el pez espinoso sino también para el sapo corredor, otra especie amenazada cuyo potencial área de reproducción se localiza en estas zonas (extraído del Estudio Ambiental Estratégico).



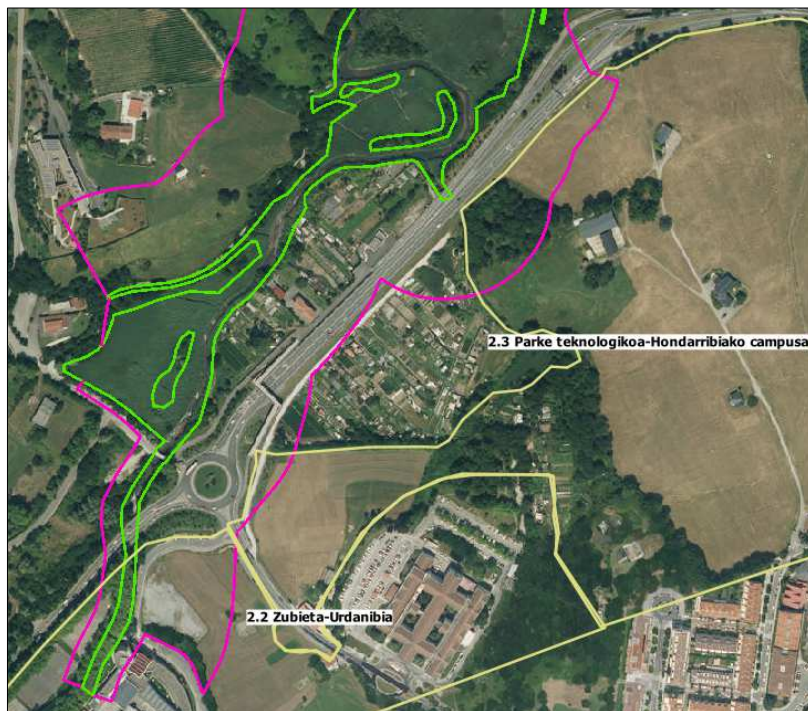
Respecto al ámbito Etxanikenea se prevé la creación de un parque fluvial, en la zona más al sur del ámbito, modificando el trazado de la regata. En este sentido, la normativa urbanística particular indica que el planeamiento de desarrollo a tramitar se someterá a informe de esta Agencia; y, que al tratarse de un cauce menor y conociendo los retiros a las edificaciones que exige la Agencia, que se respetan, será el proyecto de urbanización el que incluirá un estudio hidráulico que justifique hidráulicamente la solución y termine de ubicar el cauce dentro del parque fluvial.

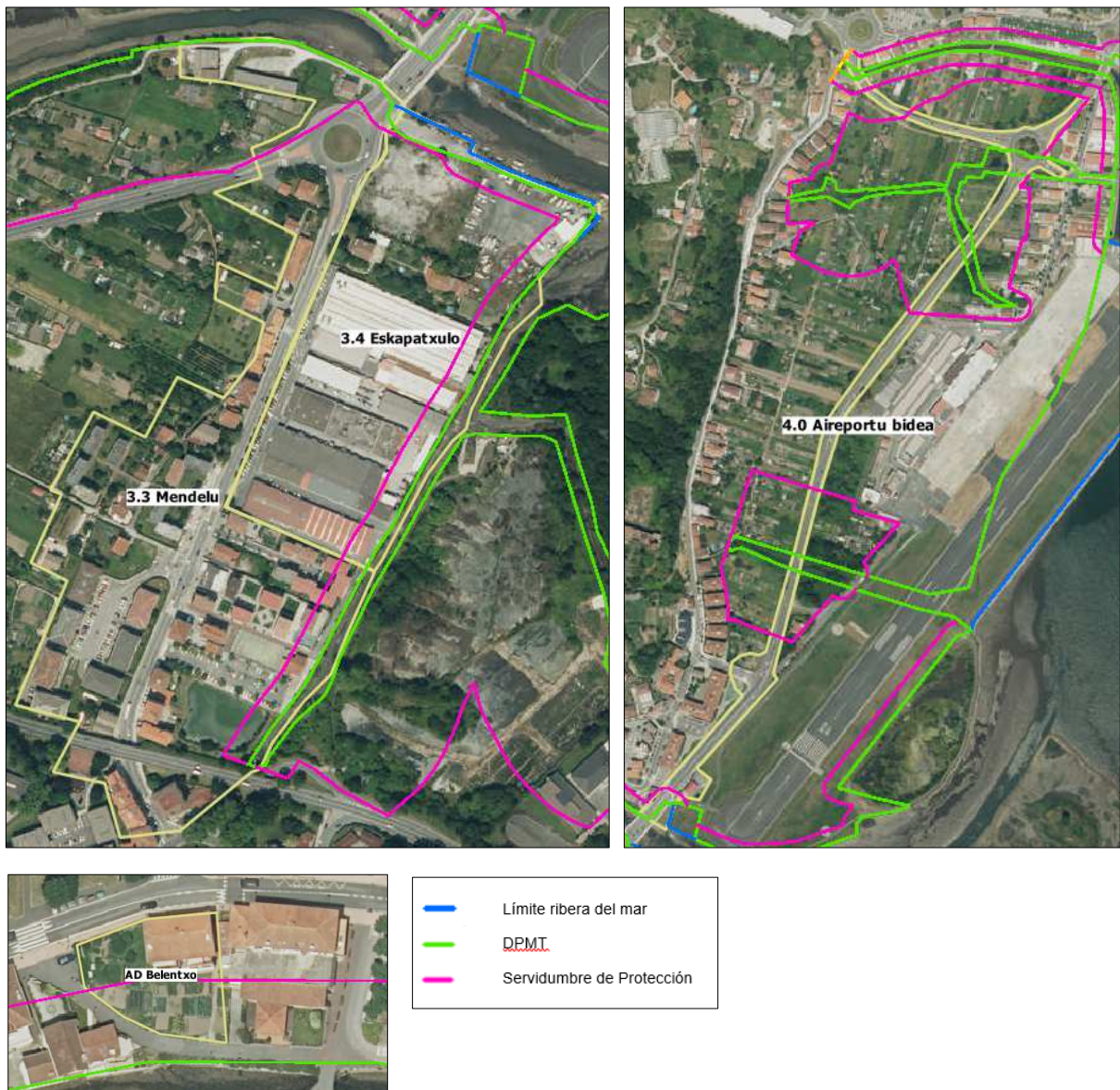
Además, en los ámbitos *Tudelenea-Botika* y *Etxanikenea*, por los que discurren los arroyos Txiplao y Montañenea, el planeamiento indica que se propiciará la mejora o restauración de la aliseda cantábrica, ampliando su anchura en áreas colindantes que se destinarán al sistema de espacios libres.

Desde esta Agencia se valora muy positivamente las medidas y directrices incorporadas en las normas particulares del planeamiento en relación con la protección de los cauces fluviales afectados por los nuevos desarrollos propuestos.

3.2 Respecto a la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus franjas de protección asociadas

Los ámbitos *Zubieta-Urdanibia*, *Parque tecnológico*, *Mendelu* y *Eskapatxulo*, así como la actuación de dotación propuesta en *Alameda (AD Belentxo enea)* están emplazados en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPM-T); además, los ámbitos *Mendelu*, *Eskapatxulo* y *Kaizarra*, y el desdoblamiento del vial N-638 en *Aireportu bidea* incorporan terrenos del DPM-T.





Analizada la normativa urbanística particular de las áreas o ámbitos citados en el párrafo anterior, se ha constatado que en la normativa urbanística particular se han considerado las observaciones realizadas por esta Agencia en el informe emitido tras la aprobación inicial.

3.3 Respecto al Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico

En el municipio se localizan varias zonas que se encuentran incluidas en el *Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*: en la parte noroeste de Hondarribia, declarada Zona de Especial Conservación de Jaizkibel, existen 12 captaciones de agua para abastecimiento y las zonas higróturbosas de Jaizkibel.

Por otra parte, el estuario del Bidasoa se considera zona de protección de especies de interés económico, zona sensible a la aportación de nutrientes y gran parte del término municipal engloba el área de captación de la zona sensible.

Asimismo, la bahía de Txingudi ha sido declarada zona humedal RAMSAR, está incluida en el inventario nacional de zonas húmedas (INZH) y cuenta con Plan Especial. El arroyo Jaizubia se considera tramo fluvial de protección especial.



En el plano III-5.04 *Registro de Zonas Protegidas. Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental* si bien se han recogido la mayoría de las zonas protegidas citadas en el párrafo anterior, no se ha delimitado el tramo fluvial de protección especial del arroyo Jaizubia.

3.4 Respeto al riesgo de inundabilidad

Según los mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundación de esta Agencia Vasca del Agua, el municipio es inundable tanto por origen fluvial como marino. Para analizar el riesgo por origen marino se utiliza la cartografía de zonas inundables de origen marino publicadas en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica.

La zona inundable del río Jaizubia se incluye en el Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) del Grupo I denominado ES017-GIP-BID-01 Irún-Hondarribia.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027 (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental no contempla actuaciones estructurales para este ARPSI en el horizonte de planificación vigente.

En este sentido, en el año 2019 se completó el «Proyecto de Defensa contra Inundaciones de la Regata Jaizubia en la Zona de la Ikastola de Irún, TM Hondarribia». Aunque el tramo afectado por este proyecto es relativamente pequeño, las actuaciones ejecutadas han permitido proteger un centro de educación secundaria de las avenidas de hasta 100 años de periodo de retorno, por lo que su impacto en la reducción del riesgo ha sido importante.

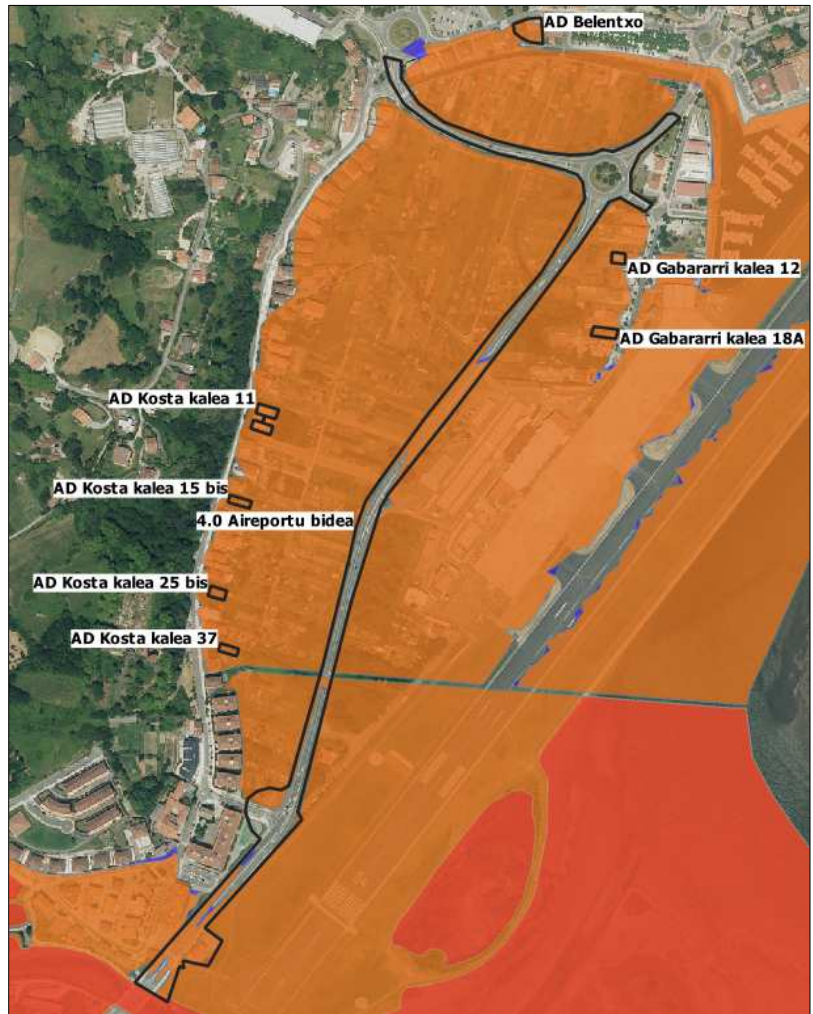
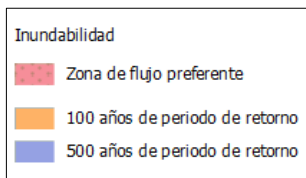
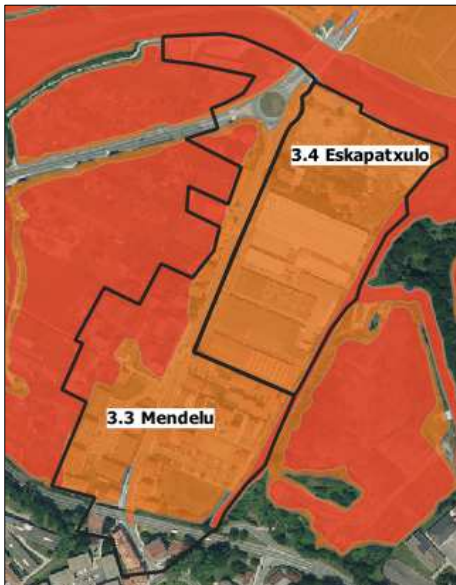
En cualquier caso, hay que tener en cuenta que, entre las medidas no estructurales del citado PGRI, se incluye la normativa en relación con el uso del suelo en las zonas inundables recogida en el vigente Plan Hidrológico.

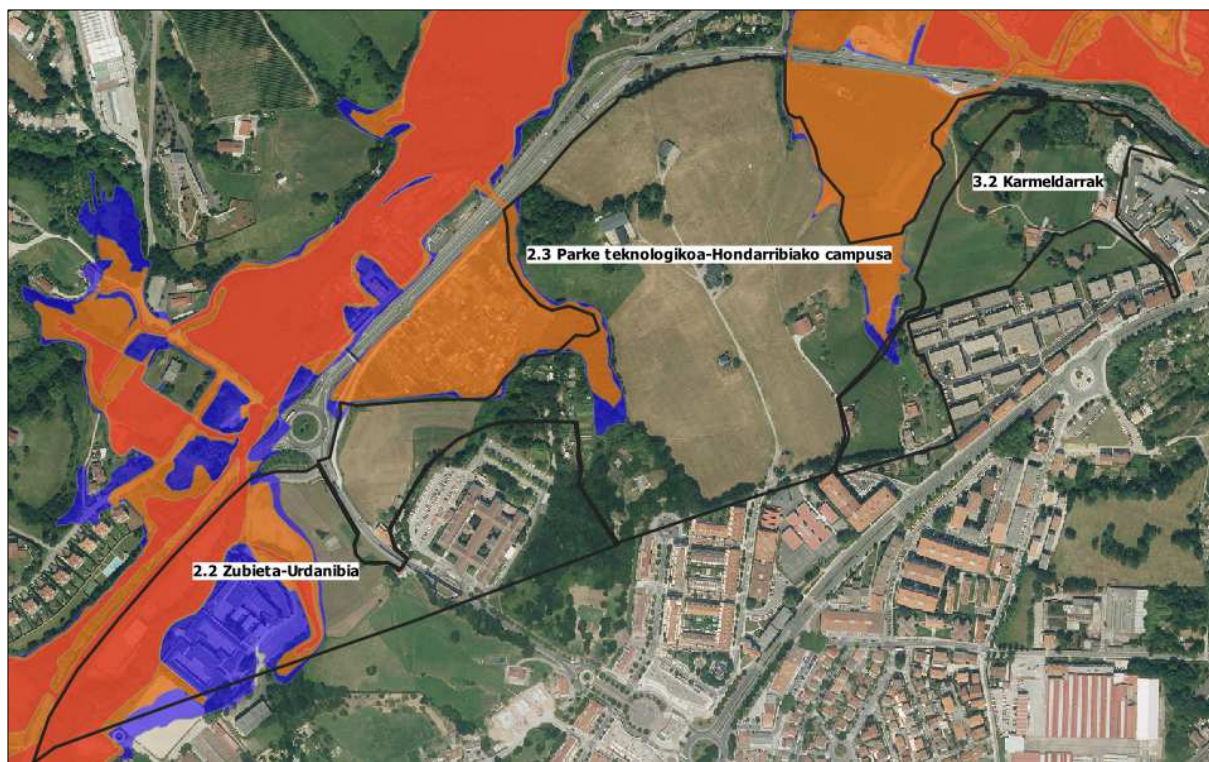
Analizados los desarrollos urbanísticos propuestos, se ha observado que los siguientes ámbitos estarían afectados por el riesgo de inundabilidad (ver imágenes adjuntas):

- 2.2 Zubieta-Urdanibia: aproximadamente el 20% del ámbito se situaría en la ZFP, y en torno al 30% estaría situado en la zona inundable por las avenidas de 100 años (T100) y el 50% en la zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno (T500).
- 3.3 Mendelu: la parte occidental del área se emplazaría en la Zona de Flujo Preferente (ZFP), y prácticamente la totalidad del ámbito se situaría en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.
- 3.4 Eskapatxulo: puntualmente la parte oriental del área se ubicaría en la ZFP, y la totalidad del ámbito se situaría en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.
- 2.3 Parque tecnológico: aproximadamente el 6% del ámbito estaría situado en la zona inundable por las avenidas de T100 y el 7,5 % en la zona inundable por las avenidas de T500.
- Actuaciones de dotación en Kosta y Gabarri: las actuaciones se ubicarán en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.
- Actuación de dotación en Alameda: la edificación se emplazará en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.
- 4.0 Aireportu bidea: la ampliación de la carretera estará ubicado en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.
- 4.2 Sorondonea: la parte noroccidental del ámbito se emplazaría en la zona inundable por las avenidas de T100 y T500.



- 3.2 Karmeldarrak: puntualmente se situará en la zona inundable por las avenidas de T500.





Desde esta Agencia se valora positivamente que, tal y como se solicitó en el informe emitido tras la aprobación inicial del Plan General, la normativa urbanística particular de los ámbitos y/o áreas ubicadas en zonas inundables hayan incorporado las limitaciones a los usos establecidos en el Plan Hidrológico.

Tal y como se indicó en el informe emitido con anterioridad por esta Agencia, teniendo en cuenta que algunos de los desarrollos propuestos en la zona inundable se ubican fuera de la zona de servidumbre de protección del DPMT (las actuaciones de dotación en *Kosta / Santa Engrazia* y *Gabararri*), se informa que, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, el citado Plan Hidrológico establece las mismas limitaciones a los usos para las zonas inundables exteriores a la zona de servidumbre de protección del DPMT.

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.5 del Plan Hidrológico, la normativa urbanística particular de *Kosta/Santa Engrazia* y *Gabararri* deberá incorporar que le corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las limitaciones a los usos en la zona inundable exterior a la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

Por otra parte, dado que actualmente no existe información del riesgo de inundabilidad del arroyo Txiplao, y las regatas Montañe y Zaldunborda, se informa que en fases posteriores de la tramitación urbanística (ordenación pormenorizada), o en el marco de la preceptiva autorización de los desarrollos urbanísticos propuestos en zona inundable, podrá ser necesario la presentación de una justificación o análisis hidráulico que asegure que los desarrollos propuestos son ambientalmente asumibles y no agravan la inundabilidad ni el riesgo preexistente en el entorno.

En lo que respecta a la cartografía de inundabilidad, en el plano 2.3. *zonas inundables* se ha recogido la delimitación de la Zona de Flujo Preferente y de las zonas inundables por las avenidas de 10 años, 100 años y 500 años de periodo de retorno.



En este sentido, se advierte que en el marco de la revisión de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación correspondientes al tercer ciclo (2022-2027) del Plan de Gestión de Inundaciones de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental se han producido cambios en la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno. Dicha cartografía ya ha sido aprobada oficialmente y estará disponible en las próximas semanas en el visor de URA.

Consecuentemente, se solicita actualizar la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno en el plano 2.3 *zonas inundables* en coherencia con la delimitación de la revisión de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación correspondientes al tercer ciclo (2022-2027) del Plan de Gestión de Inundaciones de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Asimismo, a título informativo cabe recordar que en diciembre de 2025 se ha aprobado inicialmente el nuevo PTS Litoral de la CAPV, que analiza los riesgos asociados al cambio climático, en especial el incremento del nivel del mar. En el término municipal de Hondarribia se han identificado diferentes zonas especialmente vulnerables por incremento nivel del mar (ZINM), así como las zonas vulnerables por inundabilidad fluvial también afectadas por el incremento nivel del mar (ZIFINM).

Finalmente, de conformidad con lo señalado en el artículo 48.1 de la normativa del Plan Hidrológico, las fichas urbanísticas de los ámbitos objeto de desarrollo recogen que se aplicarán sistemas de drenaje urbano sostenible a la hora de ejecutar la urbanización para reducir lo máximo posible las necesidades las aportaciones de aguas pluviales a la infraestructura de saneamiento.

En este sentido, en los ámbitos *Elbistieta* y *Zaldunborda gaina* las normas particulares recogen que, tal y como establece el PTP del área funcional de Donostialdea/Bajo Bidasoa, paralelamente a la formulación del Plan Parcial se deberá realizar, de acuerdo con los criterios que al respecto establezca Ur Agentzia, los estudios para la resolución integrada de la problemática de drenaje en la cuenca de la cabecera de la regata Jaizubia exigidos. El plan parcial incorporará, en su caso, las soluciones propuestas en dichos estudios que afecten al ámbito o a sus instrumentos de desarrollo y ejecución.

3.5 Respecto al abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos

En relación con el abastecimiento y saneamiento hay que indicar que la mayor parte del municipio está integrado en el sistema Irún-Hondarribia, gestionado por la Mancomunidad de Servicios de Txingudi.

Dicho sistema se abastece principalmente del embalse de Endara a través de la ETAP de Elordi, y cuando se producen periodos de sequía prolongada, se capta agua de las faldas del Monte Jaizkibel.

Por otra parte, la urbanización Jaizkibel, situada en la parte suroccidental de Hondarribia, se abastece principalmente a través de tomas propias de las regatas Ugalde y San Narciso ubicadas en Irún. Además, en los casos en los que sea requerido, el polígono residencial cuenta con una toma de socorro o emergencia para abastecerse del sistema Irún-Hondarribia.

En el informe emitido por esta Agencia en el trámite de Avance del planeamiento se solicitó que el plan general incorporara en la documentación la cuantificación de las nuevas



demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos propuestos, así como el informe de conformidad del ente gestor, Mancomunidad de Servicios de Txingudi, que justificase la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las nuevas necesidades y a las nuevas cargas.

En mayo de 2022 el Ayuntamiento remite a esta Agencia documentación complementaria al respecto incorporando informe del ente gestor en la que se recogen las previsiones de demanda conjunta para Irún y Hondarribia, indicando que dispone de recursos hídricos suficientes para el abastecimiento de agua y disponibilidad para el tratamiento de aguas residuales de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, así como los planos de la red de abastecimiento, saneamiento y drenaje.

En este sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA, en relación con la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos propuestos, el informe emitido el 15 de septiembre de 2023 por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico concluye que queda justificada la existencia, disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos para amparar las necesidades consecuentes con el Plan General de Ordenación Urbana que se tramita. Asimismo, el 3 de marzo de 2026 dicha Confederación vuelve a emitir informe reiterándose en el pronunciamiento favorable emitido con anterioridad.

Por otra parte, si bien se valora positivamente que en el plano *II.3.3 Red General de Abastecimiento de Agua* se haya incluido información de las actuales y futuras redes de abastecimiento, se ha observado que sobre las zonas de Zubieta-Urdanibia y la urbanización Jaizkibel no se ha aportado información al respecto. Por ello, se solicita que se delimiten las redes de abastecimiento existente y, en su caso, futuras, de la Urbanización Jaizkibel y de los ámbitos 2.2 Zubieta-Urdanibia y 2.3 Parque tecnológico.

3.6 Respecto al saneamiento

El saneamiento del municipio está integrado en la Mancomunidad de Servicios de Txingudi, que depura sus aguas residuales en la EDAR de Atalerreka.

En relación con los desarrollos urbanísticos propuestos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52.1 de la normativa del Plan Hidrológico, las fichas urbanísticas indican que: *los proyectos de urbanización y edificación garantizarán la recogida de aguas residuales y su conexión a los colectores principales. Todas las nuevas áreas deberán contar con sus redes separadas, la red de saneamiento y la red de pluviales. La red de saneamiento deberá estar conectada a la red general.*

En este sentido, las zonas de Gaintxurizketa y Arkoll-Mandobidea no están conectadas a la red general de saneamiento.

Respecto a los ámbitos propuestos en Gaintxurizketa la normativa particular indica que, junto con las actuaciones de los ámbitos 1.1, 1.2 y 1.4, se deberá resolver el acceso a los sistemas generales de abastecimiento, saneamiento y drenaje.

Mientras que para el ámbito Arkoll-Mandobidea la ficha urbanística propone la urbanización de la subida a Llobregat que incluirá, entre otras mejoras la disposición de redes de drenaje y saneamiento adecuadas.



Por otra parte, tal y como se ha señalado en el apartado anterior, en mayo de 2022 se remitió a esta Agencia el informe de conformidad del ente gestor que justificaba la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las nuevas cargas derivadas de los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan General.

Asimismo, en los planos *II.3.1 Red General de Drenaje* y *II.3.2 Red General de Saneamiento y Aguas Residuales* se deberán trazar las actuales y, en su caso, futuras redes de drenaje y saneamiento de la Urbanización Jaizkibel y de los ámbitos 2.2 Zubieta-Urdanibia y 2.3 Parque tecnológico.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar **favorablemente** la “*Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia*” con las siguientes condiciones vinculantes:

a) En relación con la protección del DPH y sus zonas de protección asociadas

a.1 En la normativa urbanística particular de las actuaciones de dotación *AD 8.4.2 Muliarte II*, *AD 8.2.1 Biteri* y *AD 8.4.1 Muliarte I*, ubicadas en zona de policía de cauces, se deberá recoger que el desarrollo urbanístico contemplado requerirá de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua.

b) En relación con el riesgo de inundabilidad

b.1 De acuerdo con lo establecido en el artículo 37.5 del Plan Hidrológico, la normativa urbanística particular de *Kosta/Santa Engrazia* y *Gabararri* deberá incorporar que le corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las limitaciones a los usos en la zona inundable exterior a la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

b.2 Se solicita actualizar la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno en el plano 2.3 *zonas inundables* en coherencia con la delimitación de la revisión de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación correspondientes al tercer ciclo (2022-2027) del Plan de Gestión de Inundaciones de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

c) En relación con el abastecimiento y el saneamiento

c.1 Asimismo, se deberá delimitar en la serie de planos II-3 las redes actuales y, en su caso, futuras de las zonas del Alto de Gaintzurizketa, de la Urbanización Jaizkibel, así como de los ámbitos Zubieta-Urdanibia y Parque tecnológico.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurrekoa kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek "Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpenaren" aldeko txostena egitea proposatu du, honako baldintza lotesle hauekin:

a) Jabari Hidraulikoaren eta hari lotutako babes-eremuen babesari dagokionez

a.1 Ibilguak zaintzeko eremuan kokatutako *AD 8.4.2 Muliarte II*, *AD 8.2.1 Biteri* eta *AD 8.4.1 Muliarte I* zuzkidura-jarduketan hirigintza-araudi partikularrean jaso beharko da



aurreikusitako hirigintza-garapenek Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko administrazio-baimena beharko dutela.

b) Uholde-arriskuari dagokionez

- b.1 Plan Hidrologikoaren 37.5 artikuluan ezarritakoaren arabera, *Kosta/Santa Engrazia* eta *Gabararriko* hirigintza-araudi partikularrak jaso beharko du Udalari dagokiola Itsas-Lehorreko Jabari Publikoaren babes-zortasunaren eremutik kanpo uholde-arriskuko eremuan aurkitzen diren erabileren mugak betetzen direla zaintzea.
- b.2 10 urteko errepikatze-denborako uraldien ondorioz urpean gera daitekeen eremuaren mugaketa eguneratzeko eskatzen da 2.3 planoan, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoko Uholdeak Kudeatzeko Planaren hirugarren zikloari (2022-2027) dagozkion arriskugarritasun- eta arrisku-mapak berrikusteko mugaketarekin bat etorritz.

c) Hornidurari eta saneamenduari dagokienez

- c.1 Halaber, II-3 plano-sortan, Gaintxurizketa Gainako, Jaizkibel urbanizazioko, Zubieta-Urdanibia eta Parke teknologikoko eremuetako egungo eta, hala badagokio, etorkizuneko sareak mugatu beharko dira.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)