



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

HONDARRIBIA

Espedientea: 3HI-030/26-P03

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

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen osoko bilkurak uztailaren 15ean egindako 3/2026 bilkuran, aho batez, kideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek honako erabaki hau hartu zuten:

“A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

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 harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauekin:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1^a EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

Jaizkibelgo kontserbazio bereziko eremurako, jaso beharko da, Ulia (ES2120014) eta Jaizkibel (ES2120019) Kontserbazio Bereziko Eremuak izendatu eta horien kontserbazio-neurriak onartzen dituen ekainaren 4ko 357/2013 Dekretuan ezarritako.

Jaizubiako ibarrerako eta Erribera alderako Txingudi aldeko Baliabide Naturalak Antolatzeke Plan Bereziak 11.2 Jaizubia-Txingudi-Bidasoa eta 11.3 Erribera Eremu Babestuak Plan Orokorren antolamendu-eremuetan ezartzen dituen

Plan General de Ordenación Urbana

HONDARRIBIA

Expediente: 3HI-030/26-P03

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

CERTIFICO que en la Sesión 3/2026, celebrada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 15 de julio, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

“A.- En materia de Ordenación del Territorio:

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.

Para la zona de especial conservación de Jaizkibel, deberá recogerse la zonificación establecida en el Decreto 357/2013, de 4 de junio, por el que se designan las Zonas Especiales de Conservación Ulia (ES2120014) y Jaizkibel (ES2120019) y se aprueban sus medidas de conservación.

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 en los ámbitos de ordenación del Plan General 11.2

zonakatzea eta erabileren erregulazioa jaso beharko dira.

10.8 Higer eremua hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatu izana justifikatu beharko da, eta eremu horretan aurreikusitako eraikigarritasunaren xedea zehaztu beharko da. Bestalde, eremuaren fitxan sistema orokorretarako jaso diren azalerak zuzendu beharko dira.

1b Donostialdea-Bidasoa Beherea Lurralde Plan Partzialera egokitzea

HAPO LPPra egokitzearen aldeko txostena egin da

- 2.3 Parke Teknologikoa eta 3.2 Karmeldarrak eremuen antolamendu xehatuak Irungo HAPOren antolamenduarekin koordinatuta antolatzeari ekin beharko diola kontuan hartzeagatik, bi planteamenduen bateragarritasuna ziurtatuz eta LPPren zehaztapenak jasoz.

- Plan Orokorreko Aiako Harria-Jaizkibel Korridoreko landa-parkearen antolamenduan Usategietako hiriarteko parkearen antolamendua kontuan hartzeagatik, 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.

- Gainazaleko urak babesteko kategoriari buruzko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSera igortzea zuzendu du.

- Eragindako antolamendu-esparru guztiei dagozkien tarteak jaso ditu. Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso da. Dokumentazio grafikoan erretiroak zenbakiz adieraztea gomendatzen da.

1d Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Plan Orokorra Itsasertzeko LAPera egokitzearen aldeko txostena egin da, honako ohar hauekin:

- Jaizkibelgo KBEan gainjarritako zonakatzeak saihestu beharko dira. Itsasertzeko LAPEko babes

Espacios protegidos Jaitzubia-Txingudi-Bidasoa y 11.3 Erribera.

Se deberá justificar la clasificación como suelo urbano no consolidado del ámbito 10.8 Higer, y se deberá especificar el destino de la edificabilidad prevista en dicho ámbito. Además, se deberán corregir las superficies de los sistemas generales recogidas en la ficha del ámbito.

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

Se informa favorablemente la adecuación del PGOU al PTP:

- Por haber incluido la condición de que la ordenación pormenorizada de 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.

- Por 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.

Se informa favorablemente la adecuación del Plan General al PTS de Ordenación de Ríos Arroyos:

- Se ha corregido la remisión de la normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

- Se han recogido los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. En los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación se ha recogido también en la documentación gráfica correspondiente. Se recomienda que en la documentación gráfica se señalen los retiros de forma numérica.

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

Se informa favorablemente la adecuación del Plan General al PTS del Litoral con las siguientes consideraciones:

- Deberán evitarse las zonificaciones superpuestas en el ámbito de la ZEC de Jaizkibel. La regulación

bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuen erregulazioa Jaizkibelgo KBEaren erregulazioaren osagarri gisa jaso ahal izango da, babes handiagoa lortzeko.

- Higer inguruko babes bereziko eremuan dauden eraikuntzak adierazi beharko dira, antolamenduarekin bat ez datozelako, antolamendu-kategoria horrekin bateraezinak direlako.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78. artikuluan eskatutako gutxieneko estandarra betetzearen aldeko txostena egin da, betetze hori justifikatzeko kontuan hartu diren espazio libreak identifikatu eta kuantifikatu baitira.

Espazio libreen sistema orokorrak azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

Dokumentazio grafikoan eta idatzian sistema orokorrak identifikatzean eta azaleretan egindako akatsak berrikusi eta zuzendu beharko dira

Hirigintza-eremuei atxikitako sistema orokorrak behar bezala identifikatu beharko dira, hirigintza-arauen C dokumentua gauzatzeko baldintzei buruzko 4.1 planoan lortzeko.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

- Aurreikusitako jarduketa isolatuak kuantifikatu eta kontuan hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko arauen 13. artikuluan bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroei buruz ezarritakoaren arabera.

- Behar bezala identifikatu beharko dira, bai araudian, bai hirigintza-arauen C dokumentuko dokumentazio grafikoa gauzatzeko baldintzei buruzko 4.1 planoan.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen kuantifikazioa eta eredua

1.1 eremuetako fitxetan. Bistieta eta 2.3. Parke Teknologikoa baldintza gisa jaso da antolamendu xehatua Hondarribia eta Irun udalerrien artean koordinatuta egin beharko dela.

de las zonas de Especial Protección y Mejora Ambiental del PTS del Litoral podrá recogerse de manera complementaria a la regulación de la ZEC de Jaizkibel para una mayor protección.

- Deberán señalarse las construcciones existentes en la zona de Especial Protección del entorno de Higer como disconformes con la ordenación por ser incompatibles con dicha categoría de ordenación.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se informa favorablemente el cumplimiento el cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ya que se han identificado y cuantificado los espacios libres que se han tenido en cuenta para la justificación de dicho cumplimiento.

Los sistemas generales de espacios libres se han incluido en el plano de condicionantes superpuestos de infraestructura verde, como infraestructura verde local.

Deberán revisarse y corregirse los errores en la identificación y en las superficies de los sistemas generales en la documentación gráfica y escrita.

Deberán identificarse adecuadamente los sistemas generales adscritos a ámbitos urbanísticos para su obtención en el plano 4.1 de condiciones de ejecución del documento C de normas urbanísticas.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- 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.

- Deberán identificarse adecuadamente, tanto en la normativa, como en el plano 4.1 de condiciones de ejecución de la documentación gráfica del documento C de normas urbanísticas.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

En las fichas de los ámbitos 1.1. Elbistieta y 2.3. Parke Teknologikoa se ha recogido la condición de que la ordenación pormenorizada deberá realizarse de manera coordinada entre los municipios de Hondarribia e Irun.

1.2 Zaldumborda Gaina eremuan, merkataritza-erabilerari esleitutako gehieneko eraikigarritasuna definitu da, merkataritza-gune handien lurralde-antolamenduari buruzko 10/2019 Legeak ezarritako muga arabera.

B.- Kultura Ondarearen arloan

Euskal Kultura Ondarearen Zentroaren txostenean adierazitakoa ikusita, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpenaren dokumentuak honako zehaztapen lotesle hauek izan behar ditu kontuan

Ondare arkitektonikoaren araudiari dagokionez, 6.3.10 artikuluan. Eraikuntza-jarduketa espezifikoak egiteko irizpideak "izenekoan, katalogoarekin, Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legearekin eta 6/2019 Legea aldatzen duen 14/2023 Legearekin bat datorren terminologia erabili behar da," proposatutako "eta antzeko terminoak saihestuz.

Katalogoko zerrendei dagokienez:

- Hondarribiko Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoaren zerrendan Santa Maria atea eta San Nikolas atea sartu behar dira, berariaz izendatuz eta kasu bakoitzean dagokien babes-araubidea ezarri, Hondarribiko Hirigune Historikoari buruzko 2/2001 Dekretuaren arabera.

Alde horretatik, argi eta garbi bereizi behar dira Santa Maria atea (babes bereziko elementua) eta Talaia etxea (bat ez datorren elementua), eta bereizita jaso, bakoitzari dagokion babes-maila eta "Eusko Jaurlaritzaren zenbakia" esleituz.

Antzera, harresiaren babes-ingurunean dauden elementu diskordanteak sartzen badira (Damarri etxeak 2 eta 3, San Jose ikastetxea, Mendia etxea edo Uria Harresia 3 eta Harresilanda etxeak 2 eta 4), mutur hori (bat ez datorren elementua) jaso beharko da nahasmendurik sortu gabe, "Babes-maila" laukian, adibidez.

"Hondarribiko udal-mugarterako ondare historiko arkitektoniko eta arkeologikoaren V. eranskinean" sartutako dokumentu berriari dagokionez, ondasun-taldeei dagokienez, zuzendu egin behar dira "Proposatutakoak" edo "proposatzen" terminoak dituzten izendapenak, eta terminologia bat etorri behar da Euskal Kultura Ondareari

En el ámbito 1.2 Zaldumborda Gaina se ha definido la edificabilidad máxima asignada al uso comercial de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

B.- En materia de Patrimonio Cultural

A la vista de lo señalado en el informe del Centro de 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 relación con la normativa del patrimonio arquitectónico, en el "Artículo 6.3.10. Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas" se debe de adoptar una terminología acorde con el catálogo, la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019, evitando términos como "propuestos" y similares.

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.

En este sentido se deben de diferenciar claramente los elementos Puerta de Santa María (elemento de protección especial) y Casa Atalaya (elemento discordante), y recogerlos por separado atribuyendo a cada uno el nivel protección y "Nº GV" que les corresponde.

De forma similar, en el caso de que se incluyan los elementos discordantes ubicados en el entorno de protección de la muralla (Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, la Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas Harresilanda 2 y 4), se deberá de recoger este extremo (elemento discordante) sin generar confusión, en la casilla "Nivel de protección" por ejemplo.

- En relación con el nuevo documento incluido en el "Anexo V Catálogo del patrimonio históricoarquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia", en relación a los grupos de bienes, se deben de subsanar las denominaciones que incluyan términos como "Propuestos" o "proponen" y adoptar una terminología acorde con la Ley 6/2019 de

buruzko 6/2019 Legearekin eta 6/2019 Legea aldatzen duen 14/2023 Legearekin.

Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019.

Ezabatu "Era berean, ulertu behar da finka bat katalogoan sartze hutsak ez dakarrela berekin bertan eraikitako guztia babestea edo sendotzea" esaldia zerrendetan babestutako elementuetarako, oro har. Mantentzen bada, berriz formulatu beharko da esaldia bat ez datozen elementuei soilik buruzkoa izan dadin, nahasterik eta anbiguotasunik sortu gabe.

- Eliminar la frase "Del mismo modo, se debe entender que la mera inclusión de una finca en el catálogo no implica la protección o consolidación de todo lo edificado en ella," para los elementos protegidos en los listados, en general. En el caso de que se mantenga, deberá de reformularse para que la frase solo se refiera a los elementos discordantes, sin que dé lugar a confusiones y ambigüedades.

Azken aurreko paragrafoan, harresiari dagokionez bat ez datozen elementuei buruzkoan, ez dira onargarriak hobekuntza-jarduketak (ordezkapena, birgaitzea), soilik kontserbatzeko eta apaintzeko jarduketak onartzen dira eraitsi arte, eta harresiaren gainean edo babes-eremuan kokatutako elementu degradatzaile horiek desagertzea bideratutako 2/2001 Dekretuaren zehaztapena jaso behar da.

- En el anteúltimo párrafo, referente a los elementos discordantes en relación con la muralla, no resultan admisibles las actuaciones de mejora (sustitución, rehabilitación), solamente se admiten actuaciones de conservación y ornato hasta su derribo, debiendo de recoger la determinación del Decreto 2/2001 tendente a la desaparición de estos elementos degradantes situados sobre la muralla o en la zona de protección.

C.- Uraren Arloan

C.- En materia de Aguas

Hondarribiko HAPOn behin betiko onespenerako dokumentua aztertu ondoren, egiaztatu da, 2026ko martxoaren 11ko txostenean adierazitakoa kontuan hartuta, ez direla kontuan hartu honako gai hauek:

Analizado el documento para Aprobación Definitiva del PGOU de Hondarribia se comprueba que, atendiendo a lo señalado en el informe de 11 de marzo de 2026, no se han tenido en cuenta las siguientes cuestiones:

Uholde-arriskuari dagokionez, III.01.04 "Arrisku naturalak eta klima-aldaketa" planoan, 10 urteko errepikatze-denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitekeen eremuaren mugaketa eguneratu beharko da.

En materia de inundabilidad, en el plano III.01.04 "riesgos naturales y cambio climático" se deberá actualizar la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno.

Hornidurari eta saneamenduari dagokienez, 2. HAPOn II-3 planoek Jaizkibel urbanizazioan dagoen hornidura- eta saneamendu-sarea mugatu beharko dute.

En materia de abastecimiento y saneamiento, la serie de planos II-3 del PGOU deberá delimitar la red de abastecimiento y saneamiento existente de la Urbanización Jaizkibel.

Zubieta-Urdanibia eremuari eta Parke Teknologikoari dagokienez, dagokion Bateragarritze Plana eta Plan Partziala izapidetzearen esparruan, beharrezkoa izango da hornidura- eta saneamendu-sare berriak mugatzea, eskualdeko hornidura- eta saneamendu-sistemak nola lotuko diren zehazteko. Halaber, Jaizkibel urbanizazioari dagokionez, eremu horretako garapen berriak xehetasunez antolatzen dituzten hirigintza-antolamenduko tresnek hornidura- eta saneamendu-sare berrien mugaketa jaso beharko dute.

Respecto al ámbito Zubieta-Urdanibia y el Parque Tecnológico, en el marco de la tramitación del correspondiente Plan de Compatibilización y Plan Parcial será necesario delimitar las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento, de manera que se determine el modo en que se conectarán los sistemas de abastecimiento y saneamiento comarcales. Asimismo, respecto a la Urbanización Jaizkibel, los instrumentos de ordenación urbanística que ordenen pormenorizadamente los nuevos desarrollos en dicha zona deberán incluir una delimitación de las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento.

D. Nekazaritzaren arloan

D.- En materia de Agricultura

Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak ondorengo balorazioa egiten du:

Nekazaritza-sektorearen gaineko eraginean ez dago aldaketarik, beraz, Balio Estrategiko Handiko lurzorua galera puntualak badaude ere, gehikuntza garbia ematen denez, inpaktua neurritzakoa eta kudeagarria da, eta, teknikoki justifikatua dago.

Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza-erabilerari buruz, araudian egin dira aldaketak eta sartu da Zerbitzuak eskatutakoa: lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilera soilik onargarria izatea nekazaritza-ustiategi aktibo bati zuzenean lotutako etxebizitza isolatu bakar gisa. Gainera udalak gehitu ditu.

- Etxebizitza kopuruaren muga.
- Ustiategiari lotura egiaztatu beharra.
- Arau-esparruaren aplikazio zorrotza.
- Kontrol- eta jarraipen-mekanismoak ezartzea.

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak ontzat ematen ditu egindako aldaketak.

E.- Natural Ondarearen arloan

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

- 10.8 Higer eremuari dagokionez, araudi partikularra zuzendu egin behar da, zonakatze orokorreko planoetan sartutako aldaketak sartzeko.
- 1.1 Elbistieta eta 1.2 Zaldunborda Gaina eremuei dagokionez, baloratu da sartutako testuarekin eskatutakoari erantzuten zaiola, eremu horien garapena Aiako Harria-Jaizkibel hiriarteko parkearen 11.1 eremuaren arabera baldintzatzeari dagokionez.
- Aiako Harria/Jaizkibel korridore ekologikoko bide-azpiegiturak iragazkor bihurtzeari dagokionez, udalak hobekuntza hori sustatzea gomendatzen da, administrazio eskudunekin lankidetzan.

Examinada la documentación presentada, el Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial realiza la siguiente valoración:

- 1 La incidencia sobre el sector agrario no se ve alterada, por lo que, a pesar de las pérdidas puntuales de suelo de Alto Valor Estratégico, al producirse un incremento neto, el impacto es moderado y gestionable y está técnicamente justificado.
- 2 En relación con el uso de vivienda en suelo no urbanizable, se introducen modificaciones en la normativa y se introduce lo solicitado por el Servicio: que en suelo no urbanizable sólo sea admisible el uso de vivienda como única vivienda aislada vinculada directamente a una explotación agraria activa. Además, el ayuntamiento ha añadido:
 - Límite del número de viviendas.
 - Necesidad de acreditar la vinculación a la explotación.
 - Aplicación estricta del marco normativo.
 - Establecimiento de mecanismos de control y seguimiento.

El Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial da el visto bueno a las modificaciones introducidas.

E.- 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:

- Respecto al ámbito 10.8 Higer, la normativa particular debe corregirse para incorporar los cambios introducidos en los planos de zonificación global.
- Respecto a los ámbitos 1.1 Elbistieta y 1.2 Zaldunborda Gaina, se valora que con el texto introducido se da respuesta a lo solicitado en lo que respecta a condicionar el desarrollo de estos ámbitos al del ámbito 11.1 Parque Interurbano Aiako Harria-Jaizkibel.
- Con relación a la permeabilización de las infraestructuras viarias en el corredor ecológico Aiako Harria/Jaizkibel, se recomienda que el ayuntamiento promueva dicha mejora en colaboración con las administraciones competentes.

F. Zortasun aeronautikoen arloan

Hondarribiko udalerrria Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailearen zehaztapenen eraginpean dagoenez, beharrezkoa da udalak, ofizialki, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari txostena eskatzea, aurreko txostenean proposatutako aldaketekin. Txosten hori loteslea eta nahitaezkoa da, eta, beraz, berariaz aldekoa izan beharko du plangintza behin betiko onartzeko.

G. Trenbide Plangintzaren arloan

Trenbide Sarearen Plangintza eta Ebaluazioko Zuzendaritza Nagusiaren azken txostena, 2023ko abuztuko, aldekoa zen, eta trenbidearen zortasun-eremuak aintzat hartzeari buruzko zuzenketa batzuk egin behar ziren. HAPOn behin betiko onarpenak barne hartu behar ditu.

H.- Adierazitako baldintzak sartu ondorengo izapideak:

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, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

I.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako agiri hauek bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurraldearen Antolamendurako eta Plangintzarako Zerbitzuak egindako txosten teknikoa. (I. eranskina)
- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)
- Natura Ondarearen eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostena. Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasunaren Saila. Eusko Jaurlaritza. (III. eranskina)

F. En materia de Servidumbres Aeronáuticas

Dado que el término municipal de Hondarribia se encuentra completamente afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián, es necesario que el ayuntamiento solicite, de manera oficial, a la Dirección General de Aviación Civil el correspondiente informe con las modificaciones propuestas en el anterior informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.

G. En materia de Planificación Ferroviaria

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. La aprobación definitiva del PGOU debe incorporarlas.

H.- 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, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

I.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:

- Informe técnico elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)
- Propuesta de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)
- Informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático. Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad. Gobierno Vasco. (Anexo III)

- Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzaren txostena. (IV. eranskina)

- Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena. Nekazaritzaren eta Lurralde Oreka Zuzendaritza Nagusia. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua. (V. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (VI. eranskina)

- Gobernuaren Euskal Autonomia Erkidegoko Ordezkariordeztako Sustapen Arlo Funtzionalaren txostena. (VII. eranskina) "

- Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal, del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco. (Anexo IV)

- Informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial. Departamento de Equilibrio Territorial Verde. (Anexo V)

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo VI)

- Informe del Área Funcional de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en el País Vasco. (Anexo VII)"

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo electrónicamente este certificado, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.

Elektronikoki sinatua.
Firmado electrónicamente.



EXPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-030/26-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.

0.-ANTECEDENTES

Con fecha 11 de marzo de 2026 el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su Sesión 1/2026 informó con carácter previo a su aprobación definitiva el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Hondarribia.

En la propuesta de informe de la Comisión se tuvieron en cuenta los siguientes informes:

- 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.

En dicha propuesta de informe se señaló que, “una vez introducidas las condiciones señaladas, el expediente deberá ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión”. Habiendo sido aprobada la propuesta, tal y como figura en el acta de la sesión, aprobada el 4 de mayo de 2026.



Además, se emitieron los siguientes informes que no fueron incorporados a la propuesta de informe de la Comisión, pero sí en la Certificación, por haber sido recibidos en los cinco días previos a la celebración de la sesión del Pleno:

- Informe de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.
- Informe de la Dirección de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Álava
- Informe de la Agencia Vasca del Agua (URA).

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 24 de abril de 2026, 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, en el que se han introducido las condiciones establecidas en la Sesión 1/2026 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 11 de marzo de 2026, con objeto de ser informado nuevamente, previo 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 expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.

En el informe emitido por la Comisión en la sesión 1/2026 se señalaban varios aspectos que debían ser subsanados. La valoración del anterior informe en materia de ordenación del territorio fue la siguiente:

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) *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 periurbanos 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) 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 Irun, 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 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:

- 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 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.- 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.*

El objeto del presente informe es la valoración de los aspectos a subsanar en materia de Ordenación del Territorio. La certificación contemplaba otras observaciones y condicionantes en materia de agricultura, patrimonio natural y patrimonio cultural, así como los informes de la Vicencosejería de Vivienda del Gobierno Vasco, Subdelegación de Gobierno y URA que serán analizadas, en su caso, por los órganos que emitieron dichos informes.

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. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

El expediente se presenta nuevamente como documento completo diligenciado en el que se incorporan, según señala el oficio que lo acompaña, las correcciones y subsanaciones recogidas en el informe de la Comisión de la sesión 1/2026, de 11 de marzo de 2026.

a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV

1. Delimitación y zonificación de la ZEC Jaizkibel y del PTS del Litoral

En el plano II.1 Zonificación Global se recoge la zonificación de todo el término municipal. La Zona de Especial Conservación de Jaizkibel se ha recogido en su totalidad como zona de Especial Protección. En el artículo 3.2.6 de las normas urbanísticas se establece la remisión de la regulación de esta zona al Decreto 357/2013, de 4 de junio, por el que se designan las Zonas Especiales de Conservación Ulia (ES2120014) y Jaizkibel (ES2120019) y se aprueban sus medidas de conservación. Dicho Decreto define en su artículo 3.2 las determinaciones de carácter normativo que incluye el propio decreto, estableciendo la zonificación y las medidas específicas para los hábitats con ese carácter.

En la zona recayente en el ámbito del PTS del Litoral de la CAPV, se ha recogido, además, de manera superpuesta a la zona de especial protección, la categorización correspondiente al PTS del Litoral. Tal y como señala el artículo 3.3 del PTS del Litoral relativo a la coordinación del Plan con la Planificación Ambiental o del Medio Natural, los terrenos incluidos en la zona de influencia se ordenan por el PTS del Litoral de manera transitoria hasta la aprobación de un plan de ordenación específico.

A este respecto cabe señalar, que deben evitarse zonificaciones superpuestas que pueden dar lugar a regulaciones contradictorias, como por ejemplo la categoría forestal o mejora ambiental del PTS del Litoral frente a la zona de evolución natural de la ZEC de Jaizkibel protección, con una regulación de usos más estricta.

Por otra parte, el artículo 3.4.a.2 de las normas de aplicación de las DOT establecen que en el caso de que se halle algún espacio protegido por sus valores ambientales, éste incorporará la zonificación y regulación de usos recogida en la legislación sectorial específica de los mismos. Por lo tanto, deberá trasladarse la zonificación y regulación de usos acorde con lo establecido en el decreto 357/2013 de designación de la ZEC de Jaizkibel y deberá corregirse el plano de zonificación global evitando las calificaciones superpuestas. En las zonas delimitadas por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral como Especial Protección y Mejora Ambiental, se podrá completar la regulación establecida por la ZEC de Jaizkibel con la regulación del PTS para lograr una mayor protección.

2. Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales de Txingudi

En cuanto al Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales de Txingudi, cabe señalar que el Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa prevé su revisión. El documento del Plan General presentado delimita el ámbito coincidente con el Plan Especial, proponiendo su división en dos, por un lado, el ámbito 11.2 Espacios protegidos Jaitzubia-Txingudi-Bidasoa y por otro, el ámbito 11.3 Erribera, en línea con lo establecido por el *Plan Director para la restauración y la mejora de la conectividad de los espacios naturales del entorno de la Bahía de Txingudi*. Los objetivos de ordenación del PEORN de Txingudi se han reflejado en los dos ámbitos en los que queda dividido por el nuevo Plan General.

El Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales de Txingudi fue aprobado definitivamente por Orden de 26 de septiembre de 2001 del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en ejecución de competencias sectoriales, de acuerdo con el artículo 4.3 de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. Dicho Plan Especial es la figura urbanística en vigor y deberá recogerse así en el Plan General en tanto no se tramite y apruebe su modificación, remitiéndose a su delimitación y regulación en los ámbitos definidos por el Plan General.

3. Entorno del ámbito 10.8 Higer - Camping

El artículo 30 de las normas de ordenación del PTS de Protección y Ordenación del Litoral establece que el planeamiento municipal recogerá las zonas definidas en el PTS como Especial Protección y Mejora Ambiental, así como la regulación de usos y actividades establecidos por el PTS.

La práctica totalidad del ámbito 10.8 Higer definido por el Plan General, salvo los suelos que rodean el faro y que actualmente se encuentran ocupados por dos chiringuitos, se encuentran categorizados por el PTS del Litoral vigente. Las zonas de los acantilados y la parte norte del camping se categorizan como especial protección, siendo los suelos restantes Agroganadera y Campiña, zona para la que el PTS establece el criterio general de “mantenimiento de la capacidad agrícola, así como de las actividades que aseguren la preservación de los ecosistemas agrarios”.

La nueva propuesta del Plan establece una delimitación que deja fuera del ámbito 10.8 las zonas de Especial Protección del PTS, sin embargo, no señala determinaciones al respecto de las instalaciones del camping que están dentro de esta zona de Especial Protección, siendo el uso prohibido en dicha categoría.

El expediente señala que el ámbito recoge la delimitación del AIU 69 de las NNSS revisadas, sin embargo, no incorpora mayor justificación para la clasificación del ámbito como urbano.

Según la ficha urbanística, se consolidan las edificaciones existentes en el camping y se prevé una edificabilidad de 1.500 m²t para usos de actividades económicas, previsiblemente para la sustitución de los dos chiringuitos existentes, sin embargo, en la ficha del ámbito no se especifica.

El expediente deberá justificar la clasificación del ámbito como urbano y señalar las edificaciones correspondientes al camping y que quedan en la zona de especial protección como disconformes con la ordenación. Deberá señalar, además, el destino de la edificabilidad prevista en el ámbito 10.8, especificando que se prevé para la sustitución de los chiringuitos. La nueva propuesta corrige los planos de zonificación global, sin embargo, no se ha modificado la ficha de la normativa

urbanística del ámbito, reflejando las superficies correspondientes al documento anterior sin modificar, aspecto que deberá subsanarse.

4. Regulación de usos en Suelo No Urbanizable

En cuanto al régimen de usos, el informe de la sesión 1/2026 señalaba la necesidad de corregir la remisión de la regulación de las zonas de Mejora Ambiental y de Protección de Aguas Superficiales, que se remitían al PTS Agroforestal, debiendo remitirse al PTS de Protección y Ordenación del Litoral y al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos respectivamente.

De la misma manera se señalaba la necesidad de corregir la regulación del condicionante superpuesto de Áreas Inundables, que se remitía a las DOT, debiendo ser la normativa de referencia el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

Se ha comprobado que en el documento presentado se han corregido estas cuestiones.

b) Adecuación al PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa

En el informe de la COTPV de la sesión 1/2026 se establecía como necesario que la ordenación de los ámbitos 2.3 Parke Teknologikoa y 3.2 Karmeldarrak se acuerde de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irun, asegurando la compatibilidad de ambos planeamientos, de acuerdo con las determinaciones del PTP. De manera similar, se establecía la consideración de que el parque rural delimitado como 11.1 Corredor Aiako Harria-Jaizkibel, coincidente con el parque interurbano de Usategieta, debería contemplarse la ordenación del parque en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irun.

Este aspecto se ha considerado en la normativa urbanística particular de cada uno de los ámbitos mencionados en el párrafo anterior, por lo que este aspecto se valora favorablemente.

c) Adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos

Se había señalado la necesidad de recoger en la documentación gráfica relativa a la ordenación pormenorizada del plan, los retiros correspondientes, definidos en la normativa particular escrita. Dichos retiros se han recogido en la colección de planos de ordenación pormenorizada, sin embargo, se recomienda que se incluyan, en la medida de lo posible, dada la escala de la documentación gráfica, las cotas de los retiros para una mejor comprensión de la información.

d) Equipamientos y Espacios Libres.

En el documento informado en la sesión 1/2026 se habían identificado como sistema general de espacios libres una superficie total de 29.736 m² asociados a nuevos desarrollos que sumados a los 30.846 m² existentes en Jaizkibel Urbanizazioa y los 76.320 m² previstos en el entorno de Higer daban lugar a 136.902 m² en total. La memoria de dicho documento señalaba para el cumplimiento del estándar la delimitación de unos 200.000 m² de parque urbano y otros espacios como la zona de protección de aguas superficiales o la playa seca. Sin embargo, los sistemas generales cuantificados por la memoria no se habían identificado, por lo que se señaló que debía corregirse dicho aspecto.

El documento presentado para ser sometido nuevamente a informe de la Comisión incluye como sistema general de espacios libres algunos espacios considerados en el anterior documento como

sistema local, justificando que se cuantifiquen como sistema general por el servicio que proporcionan a más de un ámbito.

La dotación de sistema general de espacios libres de este nuevo documento es en total de 182.703 m², que incluyen los 136.902 m² ya previstos en el documento anterior y los sistemas generales que se han incluido por pasar de sistema local de espacios libres a sistema general de espacios libres.

La población del municipio según el censo de 2021 es de 17.006 habitantes, a la que le corresponde una reserva de sistemas generales de 85.030 m² (17.006 hab x 5 m²/hab). Según la memoria del expediente el incremento de edificabilidad residencial es de 176.786 m², lo que da lugar a una necesidad de 35.357 m² adicionales de sistema general de espacios libres (176.786 m² x 5m²/hab x 1 hab/25 m²), dando lugar a un estándar mínimo de 120.387 m².

Según se ha señalado, la reserva del PGOU es de 29.736 m² asociados a nuevos desarrollos, 76.320m² previstos en el entorno de Higer y de otros 76.647 m², incluyendo los espacios libres de Jaizkibel urbanizazioa y el resto de los espacios libres incorporados en el nuevo documento presentado. Cabe señalar que la ficha del ámbito 10.8 Higer refleja la superficie del Sistema General previo a la reducción del ámbito realizada tras el informe de la Comisión del 11 de marzo de 2026, y la superficie corregida del sistema general sería de unos 23.000 m². Por lo que la reserva total sería de unos 129.383 m², cumpliendo con el estándar mínimo establecido por la Ley.

Además de los espacios libres que se tienen en cuenta para la justificación del estándar existen otros como los parques rurales en suelo no urbanizable y los espacios libres existentes dentro de la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, que no se tienen en cuenta en el cómputo del estándar establecido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Por último, señalar que se han advertido algunos errores en la identificación de varios espacios libres. Por un lado, los espacios libres que forman parte del ámbito 11.1 parque interurbano del corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel no se identifican de la misma manera en la ficha urbanística y en el plano. Por otro, en el espacio libre perteneciente al ámbito 6.2 Bretxa Azpia, tanto en la memoria como en la normativa urbanística, existe, asimismo, un error de identificación.

Además, diversos sistemas generales se adscriben a ámbitos urbanísticos para su gestión y obtención. Este hecho no se ha reflejado en el plano 4.1 de Condiciones de ejecución del documento C de Normas Urbanísticas. Deberá subsanarse este aspecto y recogerse e identificarse adecuadamente la vinculación de los sistemas generales adscritos en el plano de condiciones de ejecución.

e) Asentamientos residenciales y actividades económicas

1. Cuantificación y modelo residencial

El Plan posibilita, según la normativa particular, un incremento residencial de 1.609 viviendas, de las cuales se prevén en actuaciones aisladas y actuaciones integradas 1.210 viviendas.

Se han identificado, según la normativa, 42 viviendas en actuaciones aisladas en Jaizkibel Urbanizazioa y otras propuestas que podrían considerarse también actuaciones aisladas en Zumardia y Alde Zaharra. En el informe anterior se señalaba la necesidad de identificarlas, entre otros aspectos para tenerlas en cuenta en la cuantificación residencial. Se ha comprobado que no se han identificado en la normativa ni en la colección de planos 4.1 de condiciones de ejecución de

la ordenación urbanística, aunque se recoge el grafismo en la leyenda. Deberá corregirse este aspecto, identificando las actuaciones aisladas en este plano.

Por otra parte, la memoria señala que se podrán realizar otras modificaciones y llega a cuantificar una edificabilidad adicional de 50.000 m²c y el número de viviendas, con un incremento de 588 que correspondería a dicha edificabilidad. Sin embargo, estas previsiones no se han trasladado a la normativa. Se deberá aclarar si se trata de actuaciones programadas en el marco del Plan General o se trata de posibilidades que ofrece la aplicación de la normativa de cada ámbito. Deberá aclararse este aspecto y, en su caso, identificarse y regularse adecuadamente.

2. Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

En lo que se refiere al suelo para actividades económicas, el informe de la Comisión señalaba para los ámbitos 1.1. Elbistieta y 2.3. Parke Teknologikoa la necesidad de que los instrumentos de ordenación pormenorizada que desarrollen los ámbitos tengan en cuenta la ordenación de los ámbitos colindantes en el municipio de Irun. Este aspecto se ha recogido en las fichas correspondientes a cada ámbito.

En cuanto al ámbito 1.2. Zaldumborda Gaina, se estableció, en cumplimiento del artículo 53 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la necesidad de definir el porcentaje destinado a uso comercial, definido como uso complementario en la ficha del ámbito. La nueva ficha determina la edificabilidad máxima que podrá destinarse a uso comercial, de acuerdo con la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

IV. 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.

- Para la zona de especial conservación de Jaizkibel, deberá recogerse la zonificación establecida en el Decreto 357/2013, de 4 de junio, por el que se designan las Zonas Especiales de Conservación Ulia (ES2120014) y Jaizkibel (ES2120019) y se aprueban sus medidas de conservación.
- 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 en los ámbitos de ordenación del Plan General 11.2 Espacios protegidos Jaizubia-Txingudi-Bidasoa y 11.3 Erribera.
- Se deberá justificar la clasificación como suelo urbano no consolidado del ámbito 10.8 Higer, y se deberá especificar el destino de la edificabilidad prevista en dicho ámbito. Además, se deberán corregir las superficies de los sistemas generales recogidas en la ficha del ámbito.

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

Se informa favorablemente la adecuación al PTP

- Por haber incluido la condición de que la ordenación pormenorizada de los ámbitos 2.3 Parke Teknologikoa 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.
- Por 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.

Se informa favorablemente la adecuación del Plan General al PTS de Ordenación de Ríos Arroyos:

- Se ha corregido la remisión de la normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.
- Se han recogido los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. En los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación se ha recogido también en la documentación gráfica correspondiente. Se recomienda que en la documentación gráfica se señalen los retiros de forma numérica.

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

Se informa favorablemente la adecuación del Plan General al PTS del Litoral con las siguientes consideraciones:

- Deberán evitarse las zonificaciones superpuestas en el ámbito de la ZEC de Jaizkibel. La regulación de las zonas de Especial Protección y Mejora Ambiental del PTS del Litoral podrá recogerse de manera complementaria a la regulación de la ZEC de Jaizkibel para una mayor protección.
- Deberán señalarse las construcciones existentes en la zona de Especial Protección del entorno de Higer como disconformes con la ordenación por ser incompatibles con dicha categoría de ordenación.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Se informa favorablemente el cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ya que se han identificado y cuantificado los espacios libres que se han tenido en cuenta para la justificación de dicho cumplimiento.
- Los sistemas generales de espacios libres se han incluido en el plano de condicionantes superpuestos de infraestructura verde, como infraestructura verde local.
- Deberán revisarse y corregirse los errores en la identificación y en las superficies de los sistemas generales en la documentación gráfica y escrita.
- Deberán identificarse adecuadamente los sistemas generales adscritos a ámbitos urbanísticos para su obtención en el plano 4.1 de condiciones de ejecución del documento C de normas urbanísticas.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- 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.
- Deberán identificarse adecuadamente, tanto en la normativa, como en el plano 4.1 de condiciones de ejecución de la documentación gráfica del documento C de normas urbanísticas.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- En las fichas de los ámbitos 1.1. Elbistieta y 2.3. Parke Teknologikoa se ha recogido la condición de que la ordenación pormenorizada deberá realizarse de manera coordinada entre los municipios de Hondarribia e Irun.
- En el ámbito 1.2 Zaldumborda Gaina se ha definido la edificabilidad máxima asignada al uso comercial 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:

LURRALDE ANTOLAMENDURAKO ETA PLANGINTZARAKO ZERBITZU-ARDURADUNA / RESPONSABLE DEL
SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO

Fdo.: M. Estibaliz MARTIN ZABALA: Izpta.



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

HONDARRIBIA

Espedientea: 3HI-030/26-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.

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.

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

- 3HI-030/26-P03 txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zentroaren txostena.
- URA, Ur Agentziaren txostena.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuaren txostena.
- Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostena.
- Gobernuaren Arabako Ordezkariordeztako Sustapen Arlo Funtzionalaren txostena.

Plan General de Ordenación Urbana

HONDARRIBIA

Expediente: 3HI-030/26-P03

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.

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.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 24 de abril de 2026, así como el/los siguiente/s informe/s:

- Informe técnico 3HI-030/26-P03 elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe del Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA.
- Informe del Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Informe del Área Funcional de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Álava.

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

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

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 harremanei 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.

Jaizkibelgo kontserbazio bereziko eremurako, jaso beharko da, Ulia (ES2120014) eta Jaizkibel (ES2120019) Kontserbazio Bereziko Eremuak izendatu eta horien kontserbazio-neurriak onartzen dituen ekainaren 4ko 357/2013 Dekretuan ezarritako.

Jaizubiako ibarrerako eta Erribera alderako Txingudi aldeko Baliabide Naturalak Antolatzeko Plan Bereziak 11.2 Jaitzubia-Txingudi-Bidasoa eta 11.3 Erribera Eremu Babestuak Plan Orokorren antolamendu-eremuetan ezartzen dituen zonakatzea eta erabileren erregulazioa jaso beharko dira.

10.8 Higer eremua hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatu izana justifikatu beharko da, eta eremu horretan aurreikusitako eraikigarritasunaren xedea zehaztu beharko da. Bestalde, eremuaren fitxan sistema orokorretarako jaso diren azalerak zuzendu beharko dira.

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:

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.

Para la zona de especial conservación de Jaizkibel, deberá recogerse la zonificación establecida en el Decreto 357/2013, de 4 de junio, por el que se designan las Zonas Especiales de Conservación Ulia (ES2120014) y Jaizkibel (ES2120019) y se aprueban sus medidas de conservación.

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 en los ámbitos de ordenación del Plan General 11.2 Espacios protegidos Jaitzubia-Txingudi-Bidasoa y 11.3 Erribera.

Se deberá justificar la clasificación como suelo urbano no consolidado del ámbito 10.8 Higer, y se deberá especificar el destino de la edificabilidad prevista en dicho ámbito. Además, se deberán corregir las superficies de los sistemas generales recogidas en la ficha del ámbito.

1b Donostialdea-Bidasoa Beherea Lurralde Plan Partzialera egokitzea

HAPO LPPra egokitzearen aldeko txostena egin da

- 2.3 Parke Teknologikoa eta 3.2 Karmeldarrak eremuen antolamendu xehatuak Irungo HAPOren antolamenduarekin koordinatuta antolatzeari ekin beharko diola kontuan hartzeagatik, bi planteamenduen bateragarritasuna ziurtatuz eta LPPren zehaztapenak jasoz.

- Plan Orokorreko Aiako Harria-Jaizkibel Korridoreko landa-parkearen antolamenduan Usategietako hiriarteko parkearen antolamendua kontuan hartzeagatik, 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.

- Gainazaleko urak babesteko kategoriari buruzko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSera igortzea zuzendu du.

- Eragindako antolamendu-esparru guztiei dagozkien tarteak jaso ditu. Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso da. Dokumentazio grafikoan erretiroak zenbakiz adieraztea gomendatzen da.

1d Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Plan Orokorra Itsasertzeko LAPera egokitzearen aldeko txostena egin da, honako ohar hauekin:

- Jaizkibelgo KBEan gainjarritako zonakatzeak saihestu beharko dira. Itsasertzeko LAPeko babes bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuen erregulazioa Jaizkibelgo KBEaren erregulazioaren osagarri gisa jaso ahal izango da, babes handiagoa lortzeko.

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

Se informa favorablemente la adecuación del PGOU al PTP:

- Por haber incluido la condición de que la ordenación pormenorizada de 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.

- Por 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.

Se informa favorablemente la adecuación del Plan General al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos:

- Se ha corregido la remisión de la normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

- Se han recogido los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. En los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación se ha recogido también en la documentación gráfica correspondiente. Se recomienda que en la documentación gráfica se señalen los retiros de forma numérica.

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

Se informa favorablemente la adecuación del Plan General al PTS del Litoral con las siguientes consideraciones:

- Deberán evitarse las zonificaciones superpuestas en el ámbito de la ZEC de Jaizkibel. La regulación de las zonas de Especial Protección y Mejora Ambiental del PTS del Litoral podrá recogerse de manera complementaria a la regulación de la ZEC de Jaizkibel para una mayor protección.

- Higer inguruko babes bereziko eremuan dauden eraikuntzak adierazi beharko dira, antolamenduarekin bat ez datozelako, antolamendu-kategoria horrekin bateraezinak direlako.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78. artikuluan eskatutako gutxieneko estandarra betetzearen aldeko txostena egin da, betetze hori justifikatzeko kontuan hartu diren espazio libreak identifikatu eta kuantifikatu baitira.

Espazio librean sistema orokorrak azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

Dokumentazio grafikoan eta idatzian sistema orokorrak identifikatzean eta azaleretan egindako akatsak berrikusi eta zuzendu beharko dira

Hirigintza-eremuei atxikitako sistema orokorrak behar bezala identifikatu beharko dira, hirigintza-arauen C dokumentua gauzatzeko baldintzei buruzko 4.1 planoan lortzeko.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

- Aurreikusitako jarduketa isolatuak kuantifikatu eta kontuan hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko arauen 13. artikuluan bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroei buruz ezarritakoaren arabera.

- Behar bezala identifikatu beharko dira, bai araudian, bai hirigintza-arauen C dokumentuko dokumentazio grafikoa gauzatzeko baldintzei buruzko 4.1 planoan.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen kuantifikazioa eta eredua

1.1 eremuetako fitxetan. Bistieta eta 2.3. Parke Teknologikoa baldintza gisa jaso da antolamendu xehatua Hondarribia eta Irun udalerrien artean koordinatuta egin beharko dela.

- Deberán señalarse las construcciones existentes en la zona de Especial Protección del entorno de Higer como disconformes con la ordenación por ser incompatibles con dicha categoría de ordenación.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se informa favorablemente el cumplimiento el cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ya que se han identificado y cuantificado los espacios libres que se han tenido en cuenta para la justificación de dicho cumplimiento.

Los sistemas generales de espacios libres se han incluido en el plano de condicionantes superpuestos de infraestructura verde, como infraestructura verde local.

Deberán revisarse y corregirse los errores en la identificación y en las superficies de los sistemas generales en la documentación gráfica y escrita.

Deberán identificarse adecuadamente los sistemas generales adscritos a ámbitos urbanísticos para su obtención en el plano 4.1 de condiciones de ejecución del documento C de normas urbanísticas.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- 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.

- Deberán identificarse adecuadamente, tanto en la normativa, como en el plano 4.1 de condiciones de ejecución de la documentación gráfica del documento C de normas urbanísticas.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

En las fichas de los ámbitos 1.1. Elbistieta y 2.3. Parke Teknologikoa se ha recogido la condición de que la ordenación pormenorizada deberá realizarse

1.2 Zaldumborda Gaina eremuan, merkataritza-erabilerari esleitutako gehieneko eraikigarritasuna definitu da, merkataritza-gune handien lurralde-antolamenduari buruzko 10/2019 Legeak ezarritako mugen arabera.

B.- Kultura Ondarearen arloan

Euskal Kultura Ondarearen Zentroaren txostenean adierazitakoa ikusita, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin-behineko onarpenaren dokumentuak honako zehaztapen lotesle hauek izan behar ditu kontuan

Ondare arkitektonikoaren araudiari dagokionez, 6.3.10 artikuluan. Eraikuntza-jarduketa espezifikoak egiteko irizpideak "izenekoan, katalogoarekin, Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legearekin eta 6/2019 Legea aldatzen duen 14/2023 Legearekin bat datorren terminologia erabili behar da," proposatutako "eta antzeko terminoak saihestuz.

Katalogoko zerrendei dagokienez:

- Hondarribiko Hirigune Historikoaren Monumentu Multzoaren zerrendan Santa Maria atea eta San Nikolas atea sartu behar dira, berariaz izendatuz eta kasu bakoitzean dagokien babes-araubidea ezarritik, Hondarribiko Hirigune Historikoari buruzko 2/2001 Dekretuaren arabera.

Alde horretatik, argi eta garbi bereizi behar dira Santa Maria atea (babes bereziko elementua) eta Talaia etxea (bat ez datorren elementua), eta bereizita jaso, bakoitzari dagokion babes-maila eta "Eusko Jaurlaritzaren zenbakia" esleituz.

Antzera, harresiaren babes-ingurunean dauden elementu diskordanteak sartzen badira (Damarri etxeak 2 eta 3, San Jose ikastetxea, Mendia etxea edo Uria Harresia 3 eta Harresilanda etxeak 2 eta 4), mutur hori (bat ez datorren elementua) jaso beharko da nahasmendurik sortu gabe, "Babes-maila" laukian, adibidez.

de manera coordinada entre los municipios de Hondarribia e Irun.

En el ámbito 1.2 Zaldumborda Gaina se ha definido la edificabilidad máxima asignada al uso comercial de acuerdo con las limitaciones establecidas por la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

B.- En materia de Patrimonio Cultural

A la vista de lo señalado en el informe del Centro de 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 relación con la normativa del patrimonio arquitectónico, en el "Artículo 6.3.10. Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas" se debe de adoptar una terminología acorde con el catálogo, la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019, evitando términos como "propuestos" y similares.

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.

En este sentido se deben de diferenciar claramente los elementos Puerta de Santa María (elemento de protección especial) y Casa Atalaya (elemento discordante), y recogerlos por separado atribuyendo a cada uno el nivel protección y "Nº GV" que les corresponde.

De forma similar, en el caso de que se incluyan los elementos discordantes ubicados en el entorno de protección de la muralla (Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, la Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas Harresilanda 2 y 4), se deberá de recoger este extremo (elemento discordante) sin generar confusión, en la casilla "Nivel de protección" por ejemplo.

"Hondarribiko udal-mugarteko ondare historiko arkitektoniko eta arkeologikoaren V. eranskinean" sartutako dokumentu berriari dagokionez, ondasun-taldeei dagokienez, zuzendu egin behar dira "Proposatutakoak" edo "proposatzen" terminoak dituzten izendapenak, eta terminologia bat etorri behar da Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearekin eta 6/2019 Legea aldatzen duen 14/2023 Legearekin.

Ezabatu "Era berean, ulertu behar da finka bat katalogoan sartze hutsak ez dakarrela berekin bertan eraikitako guztia babestea edo sendotzea" esaldia zerrendetan babestutako elementuetarako, oro har. Mantentzen bada, berriz formulatu beharko da esaldia bat ez datozen elementuei soilik buruzkoa izan dadin, nahasterik eta anbiguotasunik sortu gabe.

Azken aurreko paragrafoan, harresiari dagokionez bat ez datozen elementuei buruzkoan, ez dira onargarriak hobekuntza-jarduketak (ordezkapena, birgaitzea), soilik kontserbatzeko eta apaintzeko jarduketak onartzen dira eraitsi arte, eta harresiaren gainean edo babes-eremuan kokatutako elementu degradatzaile horiek desagertzera bideratutako 2/2001 Dekretuaren zehaztapena jaso behar da.

C.- Uraren Arloan

Hondarribiko HAPOren behin betiko onespenerako dokumentua aztertu ondoren, egiaztatu da, 2026ko martxoaren 11ko txostenean adierazitakoa kontuan hartuta, ez direla kontuan hartu honako gai hauek:

Uholde-arriskuari dagokionez, III.01.04 "Arrisku naturalak eta klima-aldaketa" planoan, 10 urteko errepikatze-denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitekeen eremuaren mugaketa eguneratu beharko da.

Hornidurari eta saneamenduari dagokienez, HAPOren II-3 planoek Jaizkibel urbanizazioan dagoen hornidura- eta saneamendu-sarea mugatu beharko dute.

En relación con el nuevo documento incluido en el "Anexo V Catálogo del patrimonio históricoarquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia", en relación a los grupos de bienes, se deben de subsanar las denominaciones que incluyan términos como "Propuestos" o "proponen" y adoptar una terminología acorde con la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019.

Eliminar la frase "Del mismo modo, se debe entender que la mera inclusión de una finca en el catálogo no implica la protección o consolidación de todo lo edificado en ella," para los elementos protegidos en los listados, en general. En el caso de que se mantenga, deberá de reformularse para que la frase solo se refiera a los elementos discordantes, sin que dé lugar a confusiones y ambigüedades.

En el anteúltimo párrafo, referente a los elementos discordantes en relación con la muralla, no resultan admisibles las actuaciones de mejora (sustitución, rehabilitación), solamente se admiten actuaciones de conservación y ornato hasta su derribo, debiendo de recoger la determinación del Decreto 2/2001 tendente a la desaparición de estos elementos degradantes situados sobre la muralla o en la zona de protección.

C.- En materia de Aguas

Analizado el documento para Aprobación Definitiva del PGOU de Hondarribia se comprueba que, atendiendo a lo señalado en el informe de 11 de marzo de 2026, no se han tenido en cuenta las siguientes cuestiones:

En materia de inundabilidad, en el plano III.01.04 "riesgos naturales y cambio climático" se deberá actualizar la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno.

En materia de abastecimiento y saneamiento, la serie de planos II-3 del PGOU deberá delimitar la red de abastecimiento y saneamiento existente de la Urbanización Jaizkibel.

Zubieta-Urdanibia eremuari eta Parke Teknologikoari dagokienez, dagokion Bateragarritze Plana eta Plan Partziala izapidetzearen esparruan, beharrezkoa izango da hornidura- eta saneamendu-sare berriak mugatzea, eskualdeko hornidura- eta saneamendu-sistemak nola lotuko diren zehazteko. Halaber, Jaizkibel urbanizazioari dagokionez, eremu horretako garapen berriak xehetasunez antolatzen dituzten hirigintza-antolamenduko tresnek hornidura- eta saneamendu-sare berrien mugaketa jaso beharko dute.

D. Nekazaritzaren arloan

Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak ondorengo balorazioa egiten du:

Nekazaritza-sektorearen gaineko eraginean ez dago aldaketarik, beraz, Balio Estrategiko Handiko lurzoruaren galera puntualak badaude ere, gehikuntza garbia ematen denez, inpaktua neurrizkoa eta kudeagarria da, eta, teknikoki justifikatua dago.

Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza-erabilerari buruz, araudian egin dira aldaketak eta sartu da Zerbitzuak eskatutakoa: lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilera soilik onargarria izatea nekazaritza-ustiategi aktibo bati zuzenean lotutako etxebizitza isolatu bakar gisa. Gainera udalak gehitu ditu.

- Etxebizitza kopuruaren muga.
- Ustiategiari lotura egiaztatu beharra.
- Arau-esparruaren aplikazio zorrotza.
- Kontrol- eta jarraipen-mekanismoak ezartzea.

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak ontzat ematen ditu egindako aldaketak.

E.- Natural Ondarearen arloan

Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostenean adierazitakoa

Respecto al ámbito Zubieta-Urdanibia y el Parque Tecnológico, en el marco de la tramitación del correspondiente Plan de Compatibilización y Plan Parcial será necesario delimitar las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento, de manera que se determine el modo en que se conectarán los sistemas de abastecimiento y saneamiento comarcales. Asimismo, respecto a la Urbanización Jaizkibel, los instrumentos de ordenación urbanística que ordenen pormenorizadamente los nuevos desarrollos en dicha zona deberán incluir una delimitación de las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento.

D.- En materia de Agricultura

Examinada la documentación presentada, el Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial realiza la siguiente valoración:

La incidencia sobre el sector agrario no se ve alterada, por lo que, a pesar de las pérdidas puntuales de suelo de Alto Valor Estratégico, al producirse un incremento neto, el impacto es moderado y gestionable y está técnicamente justificado.

En relación con el uso de vivienda en suelo no urbanizable, se introducen modificaciones en la normativa y se introduce lo solicitado por el Servicio: que en suelo no urbanizable sólo sea admisible el uso de vivienda como única vivienda aislada vinculada directamente a una explotación agraria activa. Además, el ayuntamiento ha añadido:

- Límite del número de viviendas.
- Necesidad de acreditar la vinculación a la explotación.
- Aplicación estricta del marco normativo.
- Establecimiento de mecanismos de control y seguimiento.

El Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial da el visto bueno a las modificaciones introducidas.

E.- En materia de Patrimonio Natural

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al

ikusita, txostenean jasotako gogoetetara jotzen da, ondorio lotesle hauekin:

- 10.8 Higer eremuari dagokionez, araudi partikularra zuzendu egin behar da, zonakatze orokorreko planoetan sartutako aldaketak sartzeko.
- 1.1 Elbistieta eta 1.2 Zaldunborda Gaina eremuei dagokionez, baloratu da sartutako testuarekin eskatutakoari erantzuten zaiola, eremu horien garapena Aiako Harria-Jaizkibel hiriarteko parkearen 11.1 eremuaren arabera baldintzatzeari dagokionez.
- Aiako Harria/Jaizkibel korridore ekologikoko bide-azpiegiturak iragazkor bihurtzeari dagokionez, udalak hobekuntza hori sustatzea gomendatzen da, administrazio eskudunekin lankidetzan.

F. Zortasun aeronautikoen arloan

Hondarribiko udalerria Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailearen zehaztapenen eraginpean dagoenez, beharrezkoa da udalak, ofizialki, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari txostena eskatzea, aurreko txostenean proposatutako aldaketekin. Txosten hori loteslea eta nahitaezkoa da, eta, beraz, berariaz aldekoa izan beharko du plangintza behin betiko onartzeko.

G. Trenbide Plangintzaren arloan

Trenbide Sarearen Plangintza eta Ebaluazioko Zuzendaritza Nagusiaren azken txostena, 2023ko abuztukoa, aldekoa zen, eta trenbidearen zortasun-eremuak aintzat hartzeari buruzko zuzenketa batzuk egin behar ziren. HAPOn behin betiko onarpenak barne hartu behar ditu.

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

Cambio Climático, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

- Respecto al ámbito 10.8 Higer, la normativa particular debe corregirse para incorporar los cambios introducidos en los planos de zonificación global.
- Respecto a los ámbitos 1.1 Elbistieta y 1.2 Zaldunborda Gaina, se valora que con el texto introducido se da respuesta a lo solicitado en lo que respecta a condicionar el desarrollo de estos ámbitos al del ámbito 11.1 Parque Interurbano Aiako Harria-Jaizkibel.
- Con relación a la permeabilización de las infraestructuras viarias en el corredor ecológico Aiako Harria/Jaizkibel, se recomienda que el ayuntamiento promueva dicha mejora en colaboración con las administraciones competentes.

F. En materia de Servidumbres Aeronáuticas

Dado que el término municipal de Hondarribia se encuentra completamente afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián, es necesario que el ayuntamiento solicite, de manera oficial, a la Dirección General de Aviación Civil el correspondiente informe con las modificaciones propuestas en el anterior informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.

G. En materia de Planificación Ferroviaria

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. La aprobación definitiva del PGOU debe incorporarlas.

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

honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de 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



INDUSTRIA, TRANTSIZIO
ENERGETIKO ETA
JASANGARRITASUN SAILA
Ingurumen sailburuordetza
Natura Ondare eta Klima
Aldaketarekiko Egokitzapenaren
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA,
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y
SOSTENIBILIDAD
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Patrimonio Natural y
Adaptación al Cambio Climático

INFORME PARA LA COTPV RELATIVO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA (PGOU) DE HONDARRIBIA (GIPUZKOA).

CÓDIGO: 3HI-030/26-P03

I.- ANTECEDENTES

Fecha de entrada: 21 de mayo de 2026. Se ha recibido documentación adicional con fecha de 6 de julio 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 Vasco (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 previa a la aprobación definitiva del mismo.
- Informe del servicio de fauna y flora silvestre de la Diputación Foral de Gipuzkoa, recibido el 6 de julio de 2026.

Expedientes previos/relacionados: Esta Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático (DPNyACC) ha emitido informes relativos al PGOU de Hondarribia en diversas fases y trámites del procedimiento:

- En el marco de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica (código ECIA-2021_067), procedimiento ambiental que finalizó con la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) mediante Resolución de 10 de diciembre de 2025, del director de Administración Ambiental (BOPV nº 11, 19/01/2026).
- En el marco de la tramitación urbanística, de cara al paso del expediente por la COTPV, esta



DPNyACC emitió informe el 4 de febrero de 2026.

En ambos casos, los informes emitidos establecían diversos condicionantes para la aprobación del PGOU. A este respecto, en el informe emitido por la COTPV, se señaló lo siguiente:

“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 del 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”.*

El informe de la COTPV estableció que, una vez introducidas las condiciones señaladas en el mismo, el expediente debería ser sometido nuevamente a informe de la Comisión.

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

A la vista de lo anterior, el Ayuntamiento de Hondarribia ha remitido la documentación urbanística actualizada, fechada en marzo de 2026, para el nuevo paso por la COTPV, previsto en julio de 2026. En lo que respecta a cómo se han solventado las cuestiones destacadas por la DPNACC, se observa lo siguiente:

- A. Respecto al ámbito 10.8 Higer, el plano II-01_02-Zonificación global del PGOU presenta una delimitación del ámbito más reducida, que mantiene – tal y como se solicitó en informes previos de la DPNACC y se introdujo en el condicionado del informe de la COTPV de marzo de 2026 – la zona más próxima a los acantilados como SNU, de forma que este ámbito más sensible quedaría protegido.

No obstante lo anterior, se comprueba que la normativa urbanística particular del PGOU (Documento C.II. Normas urbanísticas particulares. Libro segundo) no ha introducido las modificaciones pertinentes de manera que sigue manteniendo una delimitación de 123.193 m² y mantiene asimismo su propuesta de clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado, previéndose la formulación de un plan especial de ordenación, protección y conservación.

Se considera necesario que todos los documentos del PGOU mantengan la necesaria coherencia, de forma que la normativa urbanística particular debe corregirse para incorporar los cambios introducidos en el ámbito 10.8 Higer de acuerdo con los planos de zonificación global.

- B. Con relación a la propuesta en el ámbito 11.1 Parque interurbano del corredor Aiako Harria-Jaizkibel, el PGOU no ha introducido cambios significativos concretos que permitan observar un avance en el planteamiento de restauración y de impulso de la conectividad ecológica, tal y como solicitaba la DPNyACC y como recogió como condicionado el informe de COTPV de marzo de 2026.

La normativa urbanística general se limita a señalar (art. 6.10.2) que deben adoptarse *“Medidas para asegurar la funcionalidad ecológica del Corredor Aiako Harria / Jaizkibel, acordadas con la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático y con el órgano correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa”*, y la ficha urbanística particular del ámbito 11.1 no aporta ninguna modificación respecto a la propuesta previa. En concreto, no se ha avanzado en:

- Mejorar una restauración que, tal y como ha calificado la DPNACC repetidamente en sus informes, es insuficiente para compensar de forma efectiva la afección generada sobre la conectividad ecológica por parte de los desarrollos urbanísticos previstos en este entorno (Zaldunborda Gaina, Elbistieta, Bidaurreta).
- La concreción de la propuesta del estudio ambiental estratégico para mejorar la conectividad ecológica de la red viaria y ferroviaria en esta zona (adaptación de un drenaje bajo la carretera para paso de fauna, creación de dos nuevos pasos de fauna bajo la carretera y creación de un paso de fauna sobre el ferrocarril).

No se atiende por lo tanto al condicionado del informe de la COTPV de marzo de 2026.

- C. En cuanto a condicionar el desarrollo de los ámbitos 1.1 Elbistieta y 1.2 Zaldunborda Gaina al del Parque interurbano (ámbito 11.1), se ha introducido el siguiente literal en las fichas urbanísticas de Elbistieta y Zaldunborda Gaina:

“2.3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

(...) Condiciones de elaboración del planeamiento pormenorizado:

(...) Se deberán adoptar las medidas para asegurar la funcionalidad ecológica del Corredor Aiako Harria / Jaizkibel, acordadas con la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático y con el órgano correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El desarrollo de este ámbito, junto al desarrollo del ámbito Zaldunborda Gaina/Elbistieta se condiciona la efectiva materialización de las medidas acordadas en el ámbito 11.1. Parque Interrurbano Aiako Harria – Jaizkibel”.

Con este literal, se valora que se da respuesta a lo solicitado en lo que respecta a condicionar el desarrollo de unos ámbitos a otros, aunque se recuerda que se siguen sin concretar el tipo de actuaciones de restauración/compensación que resulten adecuadas para asegurar la funcionalidad ecológica del corredor.

III.- CONSIDERACIONES FINALES

A la vista de lo señalado a lo largo de este informe, se concluye:

A.- Consideraciones vinculantes:

- Aceptando que el cumplimiento de las determinaciones respecto al corredor ecológico Aiako Harria / Jaizkibel se hará efectivo en los planes de desarrollo del ámbito, se solicita que el PGOU se revise nuevamente o, en su defecto, que se avance en su aprobación dejando en suspenso la iniciativa en el ámbito 10.8 Higer.

B.- Recomendaciones:

- Con relación a la permeabilización de las infraestructuras viarias mediante la mejora y/o creación de pasos de fauna en el corredor ecológico Aiako Harria / Jaizkibel, se recomienda que en el marco de los desarrollos urbanísticos de Elbistieta y Zaldunborda, el ayuntamiento de Hondarribia promueva activamente la mejora de la permeabilización de dichas infraestructuras viarias en colaboración con las administraciones competentes.

En Vitoria-Gasteiz, a la fecha de la firma

Adolfo Uriarte Villalba

Director de Patrimonio Natural
y Adaptación al Cambio
Climático

José Luis Castro Fernández

Responsable del Servicio de
Patrimonio Natural

Marta Rozas Ormazabal

Técnica del Servicio de
Patrimonio Natural



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

ASUNTO: HONDARRIBIA-3HI-030/26-P03-CONDICIONES DE LA COTPV DE MARZO 2026
MUNICIPIO: Hondarribia (Gipuzkoa)
Nº EXPEDIENTE: AAAA_RES_4014/26_09

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, que debe ser sometido nuevamente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (en adelante, COTPV).

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, y en noviembre de 2025, en la fase de aprobación provisional. Además, previa a la aprobación definitiva, el PGOU de Hondarribia fue informado por la CPCV, con fecha el 11 de marzo de 2026, estableciendo la cumplimentación de una serie de condiciones.

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

En el presente documento se analiza el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe anterior emitido por el CPCV, en concreto el cumplimiento de las condiciones vinculantes. Aunque también resulte deseable la incorporación de los aspectos señalados en las recomendaciones, se da por hecho que la no incorporación de algunas de las mismas es una decisión del Ayuntamiento, por lo que no se vuelven a analizar estos aspectos.

En relación con la normativa del patrimonio arquitectónico, en el apartado referente a los "Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas" (Artículo 6.3.10.), se señaló que se debía de adoptar 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). Aunque la mayoría de estos términos han sido corregidos, al cuarto grupo se le denomina "bienes inmuebles de protección municipal propuestos para ser declarados monumentos o conjuntos monumentales, ya sea con protección especial o media, por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco", lo que da lugar a confusión. Tal y como se señaló anteriormente, se debe de adoptar terminología acorde con el catálogo, en este caso bastaría con nombrarlos como "bienes inmuebles de protección municipal", por ejemplo.

En relación con los listados del catálogo, en el informe anterior se requirió subsanar los aspectos que se citan a continuación, sin embargo, se advierte que estas cuestiones no han sido corregidas.

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ
tel. 945 01 94 90/94 – Fax 945 01 94 91 – e-mail zentroa@euskadi.eus



**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

Aspecto 1: 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.

En el caso de la Puerta de Santa María, este elemento aparece bajo la denominación de “Casa Atalaya Murrua kalea 1”, pero la vincula con el N° GV de la Puerta de Santa María, pudiéndose interpretar que la Casa Atalaya está protegida. El término “Puerta de Santa María” aparece de forma anómala junto al N° GV, esto solo ocurre para este bien, porque en general el N° GV se asocia a un número.

La “Casa Atalaya Murrua kalea 1” es un edificio degradante situado en la propia muralla, por esta razón, podría no figurar en los listados del catálogo. No obstante, si se mantiene en los listados se debe indicar su condición de discordante, de modo que progresivamente se adopten medidas destinadas a su desaparición y se recuperen estos espacios para su utilización pública.

Por otro lado, la “Puerta de Santa María” debe de figurar como un elemento protegido, asociándolo al nivel protección y “N° GV” que le corresponde.

En relación con la Puerta de San Nicolás, un elemento de protección especial según el Decreto 2/2001 del Casco Histórico de Hondarribia¹, se advierte que este bien sustituye por otro denominado “arco de San Nicolás”, elemento de protección parcial según el Decreto 2/2001. Estos elementos se deben de recoger por separado sin que causen confusión, cada uno con su nivel protección y “N° GV” correspondiente.

Aspecto 2: 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.

Las Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, la Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas Harresilanda 2 y 4 son edificios discordantes situados en el entorno de protección de la muralla; por lo que resultando elementos tendentes a desaparecer, podrían no figurar en los listados. No obstante, si se mantienen se debe indicar su condición de discordante, para que el planeamiento de desarrollo del Decreto 2/2001 prevea, en la medida de las posibilidades de gestión del Ayuntamiento, la desaparición de estas edificaciones existentes en la zona de protección.

Por otro lado, en los párrafos siguientes de este informe, se recogen una serie de observaciones que tienen relación con las cuestiones anteriores, pero que no se valoraron en el informe anterior (marzo de 2026), por tratarse de un documento nuevo. En el “Anexo V Catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia” se incluye una página informativa que explica algunas consideraciones relativas a los listados y a la información que se recoge en los mismos.

¹ Decreto 2/2001, de 9 de enero, por el que se refunden los expedientes de las Casas de Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Pampinot, murallas y el castillo de Carlos V en el expediente del Casco Histórico de Hondarribia (Gipuzkoa) y se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental. (BOPV 30-01-2001)

En uno de los párrafos de este documento se señala que “El Patrimonio arquitectónico se divide en tres grupos...El segundo grupo está compuesto por los inmuebles que se proponen para ser declarados como Bien Cultural”. A este respecto hay señalar que no resulta adecuado para nombrar los grupos de bienes términos como “Propuestos”, o “proponen” en este caso, siendo este un concepto que emplea esta dirección en sus informes para sugerir la protección de una serie de elementos.

En base a los elementos propuestos por la Dirección de Patrimonio Cultural, es el ayuntamiento el que decide los bienes que va a proteger y el nivel de protección que les otorga según la Ley 6/2019² y la Ley 14/2023³, resultando lo más habitual adoptar la terminología en relación con estas Leyes (bienes culturales de protección especial, bienes culturales de protección media, bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019, bienes culturales de protección municipal). No obstante, para nombrar los grupos de bienes que forman el catálogo también resultan admisibles otras fórmulas como las que se utilizan en este catálogo (Conjunto Monumental del Casco Histórico de Hondarribia, Declaración individual, Protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, y municipal), evitando en todo caso el término “Propuesto” o similares.

En relación con estas cuestiones, también se advierte que en el documento solamente hace referencia a la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, no se menciona la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019, ni los cambios que esta implica, aunque resulten fundamentales para en la organización de los nuevos catálogos municipales. En este sentido, se recomienda incluir alguna explicación al respecto, con el fin de que se entienda mejor como se constituyen los nuevos grupos de bienes de “Protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, y municipal”.

En este documento también se observan determinaciones que pueden conducir a una interpretación errónea de este catálogo municipal, produciendo afecciones sobre los bienes catalogados, es lo que ocurre en el caso siguiente: “Del mismo modo, se debe entender que la mera inclusión de una finca en el catálogo no implica la protección o consolidación de todo lo edificado en ella.” En general, los catálogos municipales se elaboran para proteger los bienes culturales incluidos en el mismo, por lo que la afirmación contraria que se recoge en el Anexo V no es correcta, pudiendo inducir a error. En el caso de que esta frase estuviera relacionada con los elementos discordantes situados sobre la muralla o en su zona de protección, se debería de expresar esta idea con precisión.

Otro de los aspectos ambiguos relacionados con estos elementos discordantes es el siguiente: “Las intervenciones autorizadas en los elementos considerados discordantes o parcialmente discordantes serán la demolición, la sustitución, la conservación y rehabilitación o la conservación y el ornato; también se deberá promover la desaparición las edificaciones situadas dentro del área de protección del Casco Histórico⁴ y de las estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado.⁵, etc.”

² Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. (BOPV 20-05-2019)

³ 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)

Atendiendo a la redacción de este párrafo se advierte que se deja en un segundo plano la determinación establecida en el Decreto 2/2001 (artículo 17) tendente a la desaparición de los elementos discordantes situados sobre la muralla o en la zona de protección de esta, de modo que se priorizan actuaciones como la "sustitución" o "conservación y rehabilitación", resultando estas contrarias a la desaparición de elementos degradantes que se pretende.

En este sentido, se recuerda que las actuaciones de mejora (sustitución, rehabilitación) de estos elementos discordantes perpetúan su existencia, suponiendo el menoscabo de los valores culturales de la muralla, por lo que no resultan admisibles este tipo de intervenciones. En el caso de elementos tendentes a desaparecer, solamente se admiten actuaciones de conservación y ornato hasta su derribo. Además, se recomienda recoger en primer lugar la idea de promover la desaparición de las edificaciones discordantes, con el fin de enfatizar la determinación establecida en el Decreto 2/2001 que contribuye a la puesta en valor de la muralla.

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, de modo que la aprobación definitiva quede condicionada a la subsanación de los mismos:

VINCULANTES

-En relación con la normativa del patrimonio arquitectónico, en el "Artículo 6.3.10. Criterios para la realización de actuaciones constructivas específicas" se debe de adoptar una terminología acorde con el catálogo, la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019, evitando términos como "propuestos" y similares.

-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.

En este sentido se deben de diferenciar claramente los elementos Puerta de Santa María (elemento de protección especial) y Casa Atalaya (elemento discordante), y recogerlos por separado atribuyendo a cada uno el nivel protección y "Nº GV" que les corresponde.

De forma similar, en el caso de que se incluyan los elementos discordantes ubicados en el entorno de protección de la muralla (Casas Damarri 2 y 3, el Colegio San José, la Villa Mendia o Uria Harresia 3 y las Casas Harresilanda 2 y 4), se deberá de recoger este extremo (elemento discordante) sin generar confusión, en la casilla "Nivel de protección" por ejemplo.

-En relación con el nuevo documento incluido en el "Anexo V Catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia", en relación a los grupos de bienes, se deben de subsanar las denominaciones que incluyan términos como "Propuestos" o

**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*

“proponen” y adoptar una terminología acorde con la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019.

-Eliminar la frase “Del mismo modo, se debe entender que la mera inclusión de una finca en el catálogo no implica la protección o consolidación de todo lo edificado en ella,” para los elementos protegidos en los listados, en general. En el caso de que se mantenga, deberá de reformularse para que la frase solo se refiera a los elementos discordantes, sin que dé lugar a confusiones y ambigüedades.

-En el anteúltimo párrafo, referente a los elementos discordantes en relación con la muralla, no resultan admisibles las actuaciones de mejora (sustitución, rehabilitación), solamente se admiten actuaciones de conservación y ornato hasta su derribo, debiendo de recoger la determinación del Decreto 2/2001 tendente a la desaparición de estos elementos degradantes situados sobre la muralla o en la zona de protección.

RECOMENDACIONES

-En relación con el nuevo documento incluido en el “Anexo V Catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico del término municipal de Hondarribia”, se recomienda incluir alguna explicación sobre la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019, con el fin de que se entienda mejor como se constituyen los nuevos grupos de bienes de “Protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 de 9 de mayo, y municipal”.

-En el párrafo anteúltimo, referente a los elementos discordantes, se recomienda recoger en primer lugar, previo a citar las intervenciones autorizadas, la idea de promover la desaparición de las edificaciones discordantes establecida en el Decreto 2/2001.

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

ARQUITECTA DEL CENTRO DE LA CAPV DE
PATRIMONIO CULTURAL VASCO

VºBº
DIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL,
PROPIEDAD INTELECTUAL Y DEPÓSITO LEGAL



GAIA: GAINTXURIZKETAKO EREMUAN KONEKTIBITATE EKOLOGIKOA HOBETZEKO NEURRIAK, HONDARRIBIKO UDALAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA (HAPN) EGITEKO ESPARRUAN.

1. AURREKARIAK

Hondarribiko Udalak Basa Animalien eta Landareen Zerbitzu honen laguntza eskatu du Gaintxurizketako eremuan konektibitate ekologikoa hobetzeko neurriak diseinatzeko, udalerriko HAPOa egiteko esparruan. Tresna horrek hainbat hirigintza-jarduketa aurreikusten ditu eremu horretan.

2. DIAGNOSTIKOA

Aiako Harriko korridore ekologikoak botila-lepo garrantzitsua du Gaintxurizketa inguruan, batez ere korridorea zeharkatzen eta zatikatzen duten trazadura paraleloko garraio-azpiegituren multzoak sortua. Tarte horretan, azpiegitura linealak iragazkor bihurtzeko azpiegiturak (faunarentzako pasabideak) edo ez daude, edo ez dira egokiak korridorearen funtzionaltasun ekologikoa bermatzeko.

3. NEURRIEN ANALISIA ETA PROPOSAMENA

Planean aurreikusitako hirigintza-jarduerak aztertu ondoren, HAPOren Behin Betiko Onarpen Dokumentuaren lehen bertsioaren arabera, Hondarribiko Udalarik honako neurri hauek proposatu zitzaizkion, eremuaren fauna- eta ekologia-iragazkortasuna hobetzera bideratuak, dauden garraio-azpiegituren presentziatik eratorritako esparru konplexuaren barruan:

1. Espazio Libreen Sistema Orokorren (11.1 Aiako Harria-Jaizkibel Korridoreko Hiriarteko Parkea) azalera handitzea, 1.2 Zaldunborda Gaina eremuaren mendebaldeko muturrean dagoen zerrenda bat erantsiz.
2. Aurreko neurria hirigintzaren aldetik bideragarritzat jotzen ez bada, hirigintza-arau partikularrei gehitu

ASUNTO: MEDIDAS DE MEJORA DE LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA EN EL ÁMBITO DE GAINTXURIZKETA, EN EL MARCO DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DEL AYUNTAMIENTO DE HONDARRIBIA.

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Hondarribia ha solicitado la colaboración de este Servicio de Fauna y Flora Silvestre para el diseño de medidas que permitan mejorar la conectividad ecológica en el área de Gaintxurizketa, en el marco de la elaboración del PGOU del municipio, instrumento que contempla diversas actuaciones urbanísticas en dicho ámbito.

2. DIAGNÓSTICO

El corredor ecológico de Aiako Harria presenta un importante cuello de botella en la zona de Gaintxurizketa, originado principalmente por el conjunto de infraestructuras de transporte de trazado paralelo que atraviesan y fragmentan el corredor. En dicho tramo, las infraestructuras de permeabilización de infraestructuras lineales (pasos de fauna) o bien no existen, o bien resultan deficientes para garantizar la funcionalidad ecológica del corredor.

3. ANÁLISIS Y PROPUESTA DE MEDIDAS

Analizadas las actuaciones urbanísticas previstas en el plan, conforme a una primera versión del Documento de Aprobación Definitiva del PGOU, se planteó al Ayuntamiento de Hondarribia el siguiente conjunto de medidas, orientadas a mejorar la permeabilidad faunística y ecológica del ámbito, dentro del complejo marco derivado de la presencia de las infraestructuras de transporte existentes:

1. Ampliar la superficie del Sistema General de Espacios Libres 11.1 *Parque Interurbano del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel*, mediante la incorporación de una franja situada en el extremo oeste del ámbito 1.2 *Zaldunborda Gaina*.
2. En caso de que la medida anterior no se considere urbanísticamente viable, incorporar a las normas



beharko zaie garapen plangintzak eta, hala badagokio, 1.2 Zaldunborda Gaina eremua garatzen duten urbanizazio proiektuek berdegunearen eremu bat ezarri beharko dutela sektorearen mendebaldeko muturrean, eta harizti gisa leheneratu beharko dela.

3. 1.1 *Elbistieta* eta 1.2 *Zaldunborda Gaina* sektoreetako hirigintza-fitxetan, sektore horiek garatzeko baldintzatzaileen artean, ezin izango da urbanizazio-jarduerarik hasi Aiako Harria-Jaizkibel Korridoreko Hiriarteko Parkerako aurreikusitako lehengoratzeneurriak gauzatu arte edo, hala badagokio, Gaintxurizketako korridorearen konektibitate ekologikoko arazoak konpontzeko beharrezko neurriak gauzatu arte, Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate Sailaren idazketaren arabera.

4. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuari (GFA) lankidetzak-eskaera formala egitea, helburu hauekin:

- Faunarentzako pasabide gisa dagoen funtzio anitzeko azpiko pasabidearen funtzionaltasuna hobetzea.
- Faunarentzako pasabide berri bat sortzea, egungo pasabide multifuntzionaletik mendebaldera.
- Dauden drainak egokitzea, fauna igaro ahal izateko.

Udalak bidalitako HAPOn azken bertsioan, Espazio Libreen Sistema Orokorren 11.1 azalera handitzea aurreikusten ez bada ere, funtsean, planteatutako gainerako neurriak jasotzen dira, 1.1 *Elbistieta* eta 1.2 *Zaldunborda Gaina* sektoreetako hirigintza-fitxetan txertatuta.

4. ONDORIOA

Azaldutakoa kontuan hartuta, eta Basanimali eta Landareen Zerbitzu honen eskumen-esparruan, Hondarribiko Udalaren proposamenaren ALDEKO txostena egiten da.

urbanísticas particulares la determinación de que el planeamiento de desarrollo y, en su caso, los proyectos de urbanización que desarrollen el ámbito 1.2 Zaldunborda Gaina deberán establecer una banda de zona verde en el extremo oeste del sector, que será objeto de restauración como robledal.

3. Incluir en las fichas urbanísticas de los sectores 1.1 *Elbistieta* y 1.2 *Zaldunborda Gaina*, entre los condicionantes para su desarrollo, que no podrán iniciarse actuaciones de urbanización hasta la ejecución de las medidas de restauración previstas para el 11.1 *Parque Interurbano del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel* —o, en su caso, hasta la ejecución de las medidas necesarias para resolver los problemas de conectividad ecológica del corredor de Gaintxurizketa, conforme a la redacción del Departamento de Biodiversidad del Gobierno Vasco.

4. Formular una solicitud formal de colaboración al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG), con los siguientes objetivos:

- Mejorar la funcionalidad del paso inferior multifuncional existente como paso de fauna.
- Crear un nuevo paso de fauna al oeste del actual paso multifuncional.
- Adaptar los drenajes existentes para permitir el paso de fauna.

En la última versión del PGOU remitida por el Ayuntamiento, si bien no se contempla la ampliación de la superficie del Sistema General de Espacios Libres 11.1, sí se recoge, en lo fundamental, el resto de las medidas planteadas, mediante su incorporación a las fichas urbanísticas de los sectores 1.1 *Elbistieta* y 1.2 *Zaldunborda Gaina*.

4. CONCLUSIÓN

En atención a lo expuesto, y en el marco competencial de este Servicio de Fauna y Flora Silvestre, se informa FAVORABLEMENTE la propuesta de Ayuntamiento de Hondarribia.



Uste da, Gaintxurizketako eremuan dauden zailtasunak direla eta, planteatutako proposamena arrazoizkoa dela HAPO berriaren onarpenaren testuinguruan, eta ebaluatutako planaren esparruan ez dela tarte gehigarri esanguratsurik ikusten eremuaren konektibitate ekologikoa hobetuko duten neurri osagarriak hartzeko.

Hala ere, Zerbitzu honek badaki Gaintxurizketako korridore ekologikoaren funtzionaltasuna erabat berreskuratzeko hobekuntza-neurri gehiago behar direla, eta horrek, zalantzarik gabe, gaingitu egiten du udalaren eskumen-esparrua eta HAPO batek dakarren maniobra-marjina, eta administrazio eta organo eskudun guztiek parte hartu beharko dute horretan, hau da, Hondarribiko, Irungo, Lezoko eta Oiartzungo udalek, Gipuzkoako Foru Aldundiko hainbat departamentuk (bide-azpiegiturak, lurralde-oreka berdea, eta abar), Eusko Jaurlaritzak eta ADIFk, besteak beste, parte hartu beharko dute, eta Zerbitzu honek parte hartzen du arazo hori konpontzeko konponbideak bilatzen laguntzeko.

Se considera que, dadas las dificultades existentes en el ámbito de Gaintxurizketa, la propuesta planteada resulta razonable en el contexto de la aprobación del nuevo PGOU, sin que se aprecie, en el marco del plan evaluado, un margen adicional significativo para la adopción de medidas complementarias que mejoren la conectividad ecológica del área.

No obstante, este Servicio es consciente de que la recuperación plena de la funcionalidad del corredor ecológico de Gaintxurizketa requiere de un conjunto más amplio de medidas de mejora, que sin duda supera el marco competencial municipal y el margen de maniobra que supone un PGOU, y en cuya ejecución deberán participar el conjunto de las administraciones y órganos competentes, esto es: los Ayuntamientos de Hondarribia, Irún, Lezo y Oiartzun, diversos departamentos de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Infraestructuras Viarias, Equilibrio Territorial Verde, etc.), el Gobierno Vasco y ADIF, entre otros agentes, participación a la que este Servicio se ofrece para contribuir en la búsqueda de soluciones que permitan resolver la citada problemática.

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	Hondarrabiko HAPOan sartzeko neurriak

PROPUESTA DE INFORME COMPLEMENTARIO DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HONDARRIBIA

N/ Ref.: IAU-2026-0004 (I)

S/Ref.: 3HI-030/26-P03

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco emitió el 11 de marzo de 2026 informe referente a la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Hondarribia.

En el mismo se indican las subsanaciones que han de llevarse a cabo en la documentación presentada, debiendo solicitarse nuevo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco previamente a la aprobación definitiva, para comprobar que se ha realizado correctamente.

Con fecha 21 de mayo de 2026 ha tenido conocimiento esta Agencia de que en la Sesión 15/07/2026 Pleno COTPV (3/2026) se ha incluido en el Orden del Día el análisis de la subsanación de la documentación del PGOU Hondarribia (Cumplimiento condiciones informe COTPV 11/03/2026).

La documentación presentada para la aprobación definitiva data de marzo de 2026, y contiene la memoria, normativa urbanística, documentación cartográfica, así como dos anexos sobre la justificación de recursos hídricos y la justificación de los núcleos rurales.

El presente informe complementario recoge la valoración realizada por esta Agencia a las modificaciones llevadas a cabo en la documentación del PGOU de Hondarribia, relativas a las materias de Aguas, derivadas del informe emitido con una serie de condiciones vinculantes el 10 de marzo de 2026 para el Pleno de la COTPV (expediente nº ref.: IAU-2026-0004).

2. CONSIDERACIONES SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS ESTABLECIDAS EN EL INFORME EMITIDO POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA

Una vez analizada la documentación para la aprobación definitiva del PGOU de Hondarribia, se observa que algunas de las condiciones expuestas por esta Agencia en el informe anteriormente emitido han sido cumplimentadas y correctamente incorporadas.

A continuación, se describe el grado de cumplimiento de dichos condicionantes en el Plan General:

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

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





que el desarrollo urbanístico contemplado requerirá de la preceptiva autorización administrativa de esta Agencia Vasca del Agua.

La normativa urbanística particular de los ámbitos 8.2 Presa y 8.4 Muliarte incorpora en su apartado 4 “Cumplimiento e integración de los condicionantes normativos superpuestos a la ordenación urbanística” lo solicitado por esta Agencia:

- *La ejecución de la AD 8.2.1 Biteri requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua, con carácter previo a su autorización.*
- *La AD 8.4.2 Muliarte I y AD 8.4.1 Muliarte II, ubicadas en zona de policía de cauces, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.*

Teniendo en cuenta lo anterior, respecto al apartado a) se ha sido tenido en cuenta lo solicitado por la Agencia en su informe del 11 de marzo de 2026 (ref. IAU-2026-0004).

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.

En el apartado 4 “Cumplimiento e integración de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística” de la normativa urbanística particular de los ámbitos 4.3 Kosta / Santa Engrazi y 4.5 Gabararri se ha recogido dicha condición.

Se ha dado cumplimiento a lo solicitado por la Agencia en el apartado b.1).

- 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) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Analizada la documentación presentada (PGOU para Aprobación Definitiva) se ha podido comprobar que dicha delimitación no ha sido recogida en la documentación presentada.

Por tanto, nuevamente se insiste en la necesidad de que se actualice la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno en el plano III.01.04 “riesgos naturales y cambio climático” para la aprobación definitiva del Plan General.

Por otro lado, desde la Agencia Vasca del Agua se informa que, a la luz de los datos resultantes de los estudios que se están llevando a cabo en las “Zonas especialmente vulnerables ante la amenaza derivada del incremento del nivel del mar debido al efecto de la marea y del oleaje” e, incluso, en las “Zonas afectadas por la superposición de la Inundabilidad fluvial actual y el incremento del nivel del mar”, de acuerdo con la información contemplada en la revisión del PTS del Litoral¹, el incremento de la cota de inundación en los ámbitos de

¹ Aprobación inicial de la revisión y adaptación del Plan Territorial Sectorial del Litoral de la CAPV al Cambio Climático (BOPV 15 de diciembre de 2025).



Mendelu y Eskapatxulo rondaría los 30-35 cm respecto de la cota que alcanzaría la lámina de agua correspondiente a las avenidas² de periodo de retorno de 500 años.

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 la Urbanización Jaizkibel, así como de los ámbitos Zubieta-Urdanibia y Parque tecnológico.

Analizada la documentación presentada (PGOU para Aprobación Definitiva) no se han delimitado las redes actuales ni futuras de la Urbanización Jaizkibel, ni de los ámbitos Zubieta-Urdanibia y Parque tecnológico.

Atendiendo a lo anterior, se informa que a lo largo de la tramitación urbanística del correspondiente Plan de Compatibilización del ámbito Zubieta-Urdanibia y del Plan Parcial del Parque tecnológico se deberán delimitar las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento, de manera que se determine el modo en que se conectarán a los sistemas de abastecimiento y saneamiento comarcales.

En lo que respecta a la Urbanización Jaizkibel se deberá delimitar la red de abastecimiento y saneamiento existente en el documento para la aprobación definitiva del Plan General; y, en los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos se deberán delimitar las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento en la tramitación urbanística pormenorizada de los mismos.

² Mapas de peligrosidad y mapas de riesgos de la Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental (ciclo de planificación 2028-2033).



3. PROPUESTA DE INFORME

Analizado el documento para Aprobación Definitiva del PGOU de Hondarribia se comprueba que, atendiendo a lo señalado por esta Agencia en su informe del 11 de marzo de 2026 (ref. IAU-2026-0004), no ha sido tenido en cuenta las siguientes cuestiones:

1. En materia de inundabilidad, en el plano III.01.04 "riesgos naturales y cambio climático" se deberá actualizar la delimitación de la zona inundable por las avenidas de 10 años de periodo de retorno.
2. En materia de abastecimiento y saneamiento, la serie de planos II-3 del PGOU deberá delimitar la red de abastecimiento y saneamiento existente de la Urbanización Jaizkibel.

Finalmente, y como recordatorio, hay que señalar que, respecto al ámbito Zubieta-Urdanibia y el Parque tecnológico, en el marco de la tramitación del correspondiente Plan de Compatibilización y Plan Parcial será necesario delimitar las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento, de manera que se determine el modo en que se conectarán a los sistemas de abastecimiento y saneamiento comarcales. Asimismo, respecto a la Urbanización Jaizkibel, los instrumentos de ordenación urbanística que ordenen pormenorizadamente los nuevos desarrollos en dicha zona deberán incluir una delimitación de las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento.

3. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Hondarribiko HAPOn behin betiko onespenerako dokumentua aztertu ondoren, Agentzia honek 2026ko martxoaren 10eko txostenean adierazitakoa kontuan hartuta (erref. IAU-2026-0004), ez dira kontuan hartu honako gai hauek:

1. Uholde-arriskuari dagokionez, III.01.04 "Arrisku naturalak eta klima-aldaketa" planoan, 10 urteko errepikatze-denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitekeen eremuaren mugaketa eguneratu beharko da.
2. Hornidurari eta saneamenduari dagokienez, HAPOn II-3 planoek Jaizkibel urbanizazioan egun dagoen hornidura- eta saneamendu-sarea mugatu beharko dute.

Azkenik, eta gogorarazteko, Zubieta-Urdanibia eremuari eta Parke teknologikoari dagokienez, Bateragarritze Plana eta Plan Partziala izapidetzean, beharrezkoa izango da hornidura- eta saneamendu-sare berriak mugatzea, eta eskualdeko hornidura- eta saneamendu-sistemetara nola konektatuko diren zehaztea. Halaber, Jaizkibel urbanizazioari dagokionez, eremu horretako garapen berriak xehetasunez antolatzen dituzten hirigintza-antolamenduko tresnek hornidura- eta saneamendu-sare berrien mugaketa jaso beharko dute.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio arduraduna. 2026.06.01eko Ebazpenaren arabera funtzioen esleipena/Responsable de Evaluación. Asignación de funciones según Resolución del 01.06.2026*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-b71b-b64b-23a1-ee2d-49aa-8c61-99f6-713e | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR



GOBIERNO
DE ESPAÑA

GOBERNUAREN
ORDEZKARIORETZA
ARABAN

SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN ALAVA

SUSTAPEN-ARLO FUNTZIONALA

ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

ASUNTO

3HI-043-25-P03

09 de julio 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

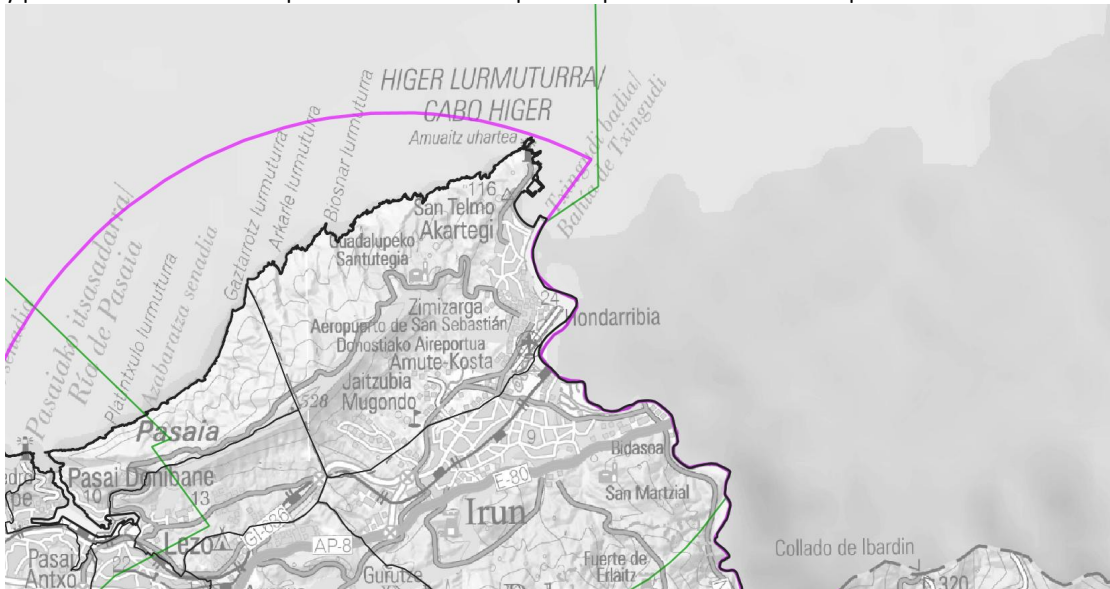
C/ Donostia 1

01010 Vitoria-Gasteiz

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

De cara al pleno de la COTPV de 15 de julio, desde la Dirección General de Aviación Civil nos comunican que el pasado 18 de junio de 2026 emitieron informe con carácter desfavorable.

Dado que el término municipal de Hondarribia se encuentra completamente afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (Orden FOM/2617/2006 modificada por el RD521/2023), es necesario que el ayuntamiento o administración pública competente solicite, de manera oficial, a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) el correspondiente informe con las modificaciones propuestas en el anterior informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.



Envolvente de las servidumbres aeronáuticas (verde) y para aerogeneradores (magenta) del Aeropuerto de San Sebastián

CORREO ELECTRONICO

fomento.alava@correo.gob.es

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



CSV : GEN-b71b-b64b-23a1-ee2d-49aa-8c61-99f6-713e

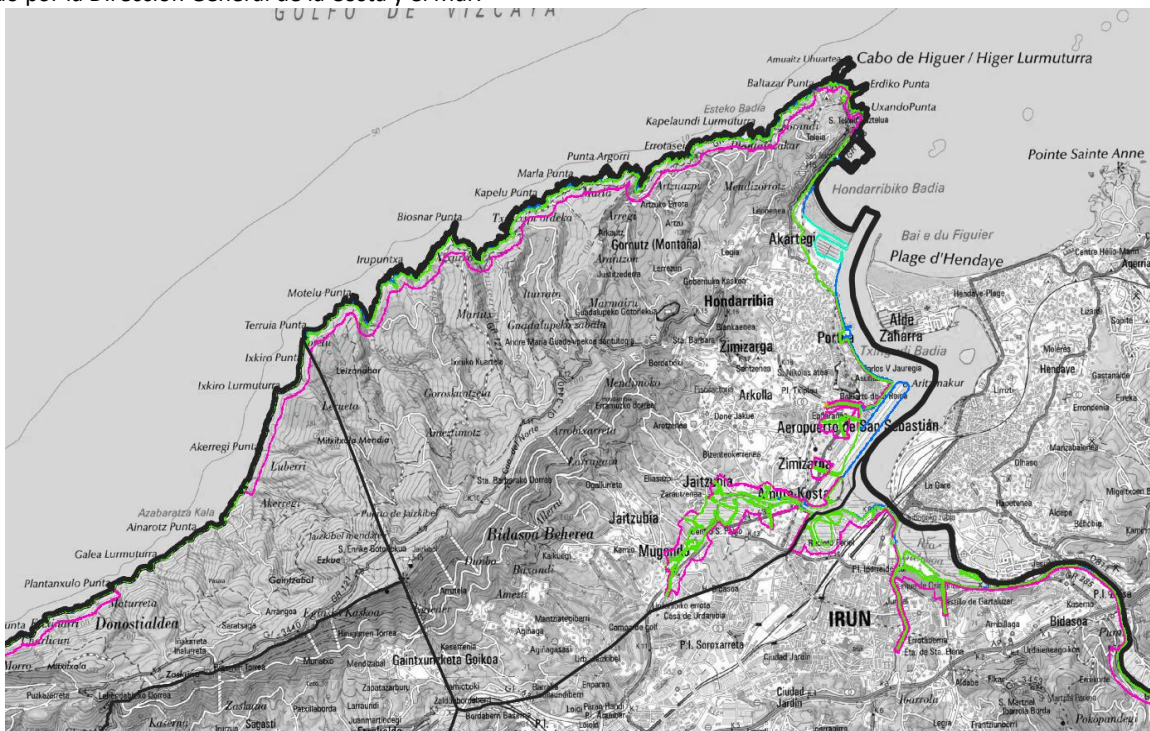
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/07/2026 13:29 | NOTAS : F



COSTAS

Desde la Demarcación de Costas del País Vasco, nos comunican que se solicitó por parte del ayuntamiento el informe a que se refieren los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas. Dicho informe todavía no ha sido emitido por la Dirección General de la Costa y el Mar.



Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre

ADMINISTRACIÓN
GENERAL
DEL ESTADO

GOBERNUAREN
ORDEZKARIORETZA
ARABAN

SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN ALAVA

CSV : GEN-b71b-b64b-23a1-ee2d-49aa-8c61-99f6-713e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/07/2026 13:29 | NOTAS : F



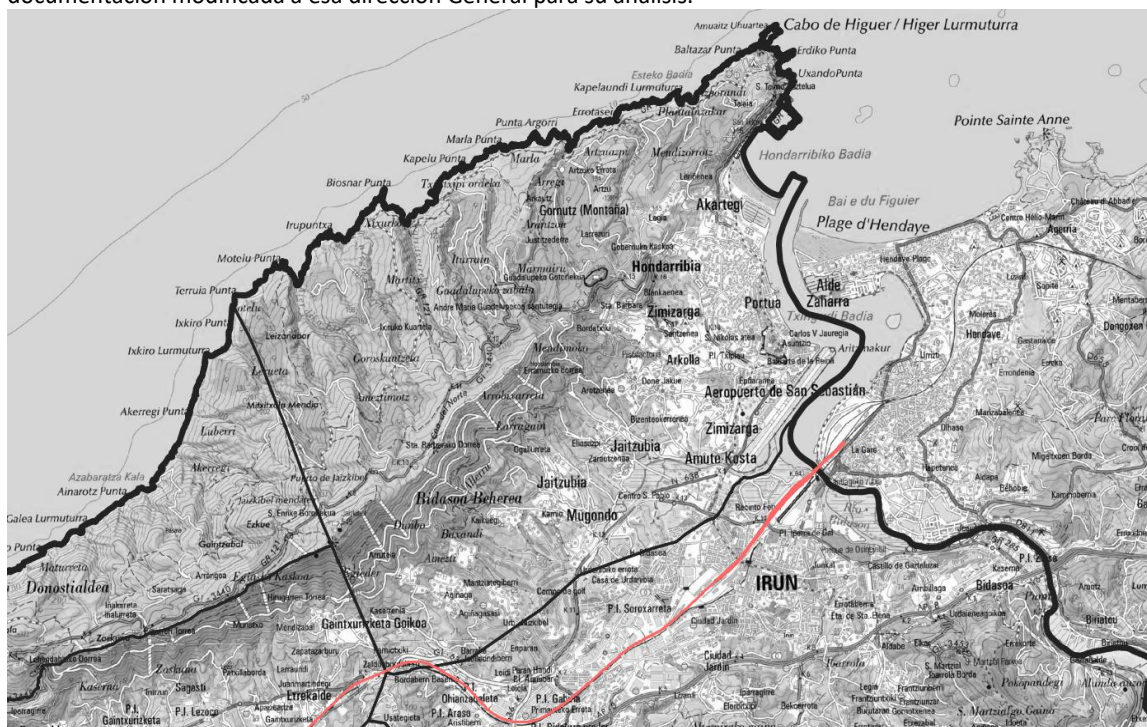


PLANIFICACIÓN FERROVIARIA

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 RFI

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-b71b-b64b-23a1-ee2d-49aa-8c61-99f6-713e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/07/2026 13:29 | NOTAS : F

