TP4 Acta del taller

Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia (PGOU) Participación pública

El 29 de septiembre de 2022 se celebró el 4° taller participativo de redacción del PGOU de Hondarribia para el análisis y contraste del documento Objetivos y Criterios. El siguiente texto resume lo recogido en el mismo.

Antecedentes 2
- El taller 2
- Participación 3

Metodología para el debate: Trabajar la visión de futuro 4

El color del futuro 5

Aportaciones con mayor consenso 6

Detalle de las aportaciones 7
- Referentes al parque residencial 7
- Referentes a la actividad económica 8
- Referentes a los equipamientos 8
- Referentes al Euskera 8
- Referentes a la perspectiva de género 9
- Referentes al Cambio climático 9

Conclusiones 9

Anexos a la memoria 11
- Presentación informativa mostrada en el taller 11

Anexos a la memoria 12
- Escrito de la AAVV Mendelu 12

Anexos a la memoria 13
- Escrito de Silvino Diez (Urb. Jaizkibel) 13

Antecedentes

El Plan se encuentra en el momento de la exposición pública del documento de Objetivos y Criterios. Tras un intenso trabajo con alternativas en el Avance del Planeamiento, el Pleno aprobó un documento de gran calado que servirá precisamente para sentar las bases de lo que será el modelo urbano de Hondarribia para la próxima década.

Este documento, el **Documento de Criterios y Objetivos**, designa las principales líneas directrices y establece los cimientos de la redacción que ahora debe iniciarse.

Se preveían dos objetivos principales: por un lado, **exponer** el contenido del documento de Criterios y Objetivos y, por otro, **contrastarlo**, promoviendo el debate.

Una foto del taller que se llevó a cabo en la Casa de Cultura.

El taller

La convocatoria del taller se realizó para el 29 de septiembre de 2022 a través de la lista de correos del proceso participativo del PGOU, los grupos WhatsApp y Telegram, a través de la web municipal y de los servicios de prensa municipales. Asimismo, se envió un correo electrónico a los agentes y entidades locales identificados, invitándoles a la asistencia.

Para facilitar el funcionamiento del taller, se envió a los participantes el documento completo de Objetivos y Criterios, así como un resumen del mismo (que se adjunta a esta acta).

Previamente al taller se hizo llegar a los participantes un resumen del documento de Objetivos y Criterios.

.

Participación

Hubo 58 inscripciones, y finalmente **asistieron 37 personas**. De ellas, 16 fueron mujeres y 21 hombres. 28 personas expresaron conocimientos suficientes de euskera (ahobizi o belarri prest), y otras 9 personas no tenían capacidad para entenderlo.

Cabe destacar que debido a un fallo en el sistema informático de inscripción, sólo se esperaba la llegada de 21 personas, para lo que se habilitó la sala para esa cantidad. En cualquier caso, se considera que los mecanismos de trabajo en equipo funcionaron correctamente. Cuando las intervenciones en euskera se hacían públicamente, se realizaba un breve resumen en castellano.

Antes de dar comienzo conel contenido de la deliberación:

> Se explicó el procedimiento general, el carácter anónimo de las aportaciones y la redacción del acta.

> Se explican las formas de comunicación ante la ciudadanía.

> La arquitecta municipal Lorea Zanguitu presentó los detalles del documento.

Metodología para el debate: Trabajar la visión de futuro

Como punto de partida del debate o deliberación se tomó la siguiente pregunta: «Si seguimos los Objetivos que ha recogido el PGOU, ¿cómo te imaginas la Hondarribia del futuro ?».

Para ello se entregó una ficha a cada uno de los grupos reunidos en las diferentes mesas.

En la imagen superior se indica la ficha que se distribuyó. Cada grupo utilizaría esta ficha como base del trabajo.

En esta ficha, el debate se dividía en 6 ámbitos, tales como:

1. Parque residencial
2. Actividad económica
3. Equipamientos
4. Euskera

5. Perspectiva de género
6. Cambio climático

En cada ámbito se planteaban 3 preguntas:

A. Vemos el color del futuro (Verde/Amarillo/Rojo/Negro)
B. Me parece el principal peligro.
C. Creemos que la opción más alta es la siguiente:

Los participantes dispusieron de unos 45 minutos para trabajar en equipo, mientras anotaban sus respuestas en la ficha. A continuación se comentaron entre todos para hacer una síntesis de cada idea y apuntarla.

El color del futuro

A continuación se exponen las valoraciones generales de los grupos. Negro es lo peor, verde, lo mejor.

	Etorkizunaren kolorea ikusten dugu... **Vemos el futuro de color...** (valoración de cada grupo)
BIZITEGI PARKEA ***PARQUE RESIDENCIAL***	
JARDUERA EKONOMIKOA ***ACTIVIDAD ECONÓMICA***	
EKIPAMENDUAK ***EQUIPAMIENTOS***	
EUSKARA	
GENERO-IKUSPEGIA ***PERSPECTIVA DE GÉNERO***	
KLIMA-ALDAKETA ***CAMBIO CLIMÁTICO***	

Aportaciones con mayor consenso

Tras un trabajo en grupo, se realizó entre todos una lectura por objetivos. A pesar de que esta acta recoge todas las aportaciones, a continuación se mencionan las aportaciones obtenidas con mayor consenso. En la última columna (la columna que lleva por título "Aport."), se expresa el consenso en los grupos; es decir, en las menciones que hay un "4" en las aportaciones, los cuatro grupos estuvieron de acuerdo.

Cod	Objetivo	Tipo	Resumen	Descripción	Aport.
B07	Residencial	Oportunidad	La **Vivienda de Protección Pública** debe ser priorizada al máximo.	**Incrementar la VPP (Vivienda de Protección Pública),** preferentemente en alquiler, para solucionar el problema de vivienda a la gente de renta baja y que la gente joven pueda quedarse en el pueblo. Promoción de otros modelos de promoción de vivienda pública (VPP), gestión, cesión de suelo público, uso del PMS para vivienda pública, etc.	4
K01	Cambio Climático	Amenaza	El ámbito del **cambio climático se ha trabajado muy poco** y el objetivo que se señala no se corresponde con el modelo de ciudad propuesto.	**No hay estrategia,** no se puede ni valorar. Hay una pequeña mención, pero sin profundizar, a las medidas para sufrir los efectos que pueden surgir para situaciones extremas, como la subida del mar. No se prevén medidas para evitar que se produzcan estos efectos. Es una actitud defensiva y no propositiva, y la propuesta de modelo de ciudad que se hace sigue un modelo que incrementa el Cambio Climático (contaminante). La propuesta no varía de la formulación del PGOU anterior, aunque los valores sí han cambiado en la sociedad.	4
B05	Residencial	Amenaza	El modelo residencial **no establece medidas para detener el efecto de expulsión** de la población autóctona.	Hacer muchas viviendas no significa que su gente pueda comprarlas y dejar sin arreglo **el fenómeno de expulsión**. Dejar fuera a gente de renta baja es el problema más grave.	3
B10	Residencial	Amenaza	**Mendelu debería tener una Ordenación Pormenorizada**	La **ordenación pormenorizada del Plan Especial** de **Mendelu** no se ha incluido en el Plan General, lo que puede retrasar su gestión.	3
E01	Equipamientos	Amenaza	Falta un esquema general de **equipamientos basado en barrios.**	Lo que se plantea respecto a los equipamientos se ha tomado desde una perspectiva **parcial**, cuestiones particulares, y por ejemplo no se menciona la escala de los barrios.	3
E03	Equipamientos	Oportunidad	**Acercar los servicios públicos a los barrios**	Evitar desplazamientos, **acercando servicios públicos a los barrios**, o creando un transporte público gratuito, o párking disuasorio.	3
J01	Actividad económica	Amenaza	Se **cuestiona la viabilidad de Zubieta**.	Se percibe una amenaza de no desarrollar el parque tecnológico de **Zubieta**, entre otras cosas porque la DFG tiene otras intenciones en el espacio	3

Detalle de las aportaciones

A continuación se detallan las aportaciones detalladas a cada objetivo, ordenadas de mayor a menor consenso.

Referentes al parque residencial

Cod.	Tipo	Descripción
B07	Oportunidad	**Incrementar la VPP (Vivienda de Protección Pública),** preferentemente en alquiler, para solucionar el problema de vivienda a la gente de renta baja y que la gente joven pueda quedarse en el pueblo. Promoción de otros modelos de promoción de vivienda pública (VPP), gestión, cesión de suelo público, uso del PMS para vivienda pública, etc
B10	Amenaza	La **ordenación pormenorizada del Plan Especial** de **Mendelu** no se ha incluido en el Plan General, lo que puede retrasar su gestión.
B05	Amenaza	Hacer muchas viviendas no significa que su gente pueda comprarlas y dejar sin arreglo **el fenómeno de expulsión**. Dejar fuera a gente de renta baja es el problema más grave.
B01	Amenaza	**La elaboración para viviendas privadas está pormenorizada, pero para las públicas no**. Esto significa que en cuanto se apruebe el Plan, las acciones privadas irán rápido, pero las públicas tendrán que ir por Plan Parcial, con el consiguiente retraso. Por lo tanto, existe el riesgo de que no se ejecute la Vivienda Pública
B04	Amenaza	**No figura la regulación de las viviendas turísticas**
B08	Oportunidad	**Dotar de alta densidad, más densa o compacta**, a los Suelos No Urbanizables a clasificar.
B14	Amenaza	En la distribución de la VPP, los beneficiarios de Viviendas de Protección Pública se trasladan a barrios más alejados, pudiendo incurrir en una **segregación o exclusión social,** con incidencia tanto en el género como en el uso del euskera.
B02	Amenaza	**El plan prima la vivienda privada**, lo que deja a los compradores de bajos recursos a merced de los precios inflados por el mercado.
B06	Amenaza	**No se prevén medidas de regeneración de viviendas** para su existencia actual, ni en términos de eficiencia energética
B09	Oportunidad	Dotar **de edificabilidad en la Urbanización Jaizkibel** para aumentar el número de personas que habitarán en la misma
B11	Oportunidad	Construir en exceso para alcanzar el **porcentaje de cesión de la VPP (**Vivienda de Protección Pública)
B12	Amenaza	La **edificabilidad en la que se plantan sigue siendo media** y el objetivo de acabar con la dispersión no se cumplirá
B13	Amenaza	Las nuevas áreas residenciales que se plantean se plantean **cuesta arriba** y supondrán **problemas de accesibilidad**
B15	Amenaza	El PGOU no tiene ambición de crear ciudad desde los barrios, por lo que propone una **importante pérdida de identidad.** Además, parece que se amplía la zona urbanizada sin satisfacer las necesidades de los barrios que están detrás. Crece sin tener en cuenta lo que hay detrás.

Referentes a la actividad económica

Cod.	Tipo	Descripción
J01	Amenaza	Se percibe una amenaza de no desarrollar el parque tecnológico de **Zubieta**, entre otras cosas porque la DFG tiene otras intenciones en el espacio
J02	Amenaza	Falta de detalle de las actividades económicas, no se definen los modelos de actividad deseados, **ni se establecen líneas rojas.** Hay que definir el tipo de trabajo y actividad.
J04	Amenaza	Los **nuevos espacios para las actividades económicas que se crean están lejos,** mal conectados, surgen de un modelo obsoleto y absurdo, generando problemas de movilidad.
J03	Amenaza	No se proponen nuevos suelos para el fomento del **primer sector** (pesca/agricultura)
J05	Amenaza	Falta de **iniciativas para poder trabajar en el propio pueblo**
J06	Oportunidad	Existe la posibilidad de **alejarse del sector laboral de los servicios**, crear espacios para fomentar muchos tipos de trabajo diferentes
J07	Oportunidad	Llevar las **actividades económicas a los barrios**
J08	Oportunidad	Aprovechar las nuevas empresas que se creen para dar **trabajo a los jóvenes del pueblo**.

Referentes a los equipamientos

Cod.	Tipo	Descripción
E01	Amenaza	Lo que se plantea respecto a los equipamientos se ha tomado desde una perspectiva **parcial**, cuestiones particulares, y por ejemplo no se menciona la escala de los barrios.
E03	Oportunidad	Evitar desplazamientos, **acercando servicios públicos a los barrios**, o creando un transporte público gratuito, o párking disuasorio.
E02	Amenaza	**Falta trabajar el tema de los aparcamientos**, sobre todo para fomentar el comercio local.
E04	Oportunidad	Falta de **locales para agentes culturales** de la localidad

Referentes al Euskera

Cod.	Tipo	Descripción
EU01	Amenaza	Se consideran el **turismo y la especulación** como elementos que inciden directamente en el uso del euskera y no se aprecian medidas contra este modelo de ciudad
EU02	Amenaza	Modelo urbano aislado, la falta de **carácter de barrio** no ayuda.

Referentes a la perspectiva de género

Cod.	Tipo	Descripción
G01	Amenaza	Falta desarrollo y se considera absolutamente **necesaria la intervención de expertos.**
G02	Amenaza	El **modelo de ciudad** que se plantea -sistema de calles, bloques, densidad, distancias- es **contrapuesto** a un urbanismo seguro urbano y sin puntos negros. Estamos creando problemas porque la base no está clara y bien.

Referentes al Cambio climático

Cod.	Tipo	Descripción
K01	Amenaza	**No hay estrategia,** no se puede ni valorar. Hay una pequeña mención, pero sin profundizar, a las medidas para sufrir los efectos que pueden surgir para situaciones extremas, como la subida del mar. No se prevén medidas para evitar que se produzcan estos efectos. Es una actitud defensiva y no propositiva, y la propuesta de modelo de ciudad que se hace sigue un modelo que incrementa el Cambio Climático (contaminante). La propuesta no varía de la formulación del PGOU anterior, aunque los valores sí han cambiado en la sociedad.
K02	Amenaza	**Ausencia de medidas para la producción de energía** (eólica, marina, fotovoltaica en viviendas)
K03	Oportunidad	De cara a la subida del mar, las propuestas hasta ahora han sido **defensivas**, pero no se ha adoptado una visión propositiva, aceptando lo que va a ocurrir y pensando algo al respecto.

Conclusiones

En general, el taller fue fructífero y adecuado tanto en el número de participantes como en la actitud de la gente. Surgió el debate, la deliberación y el intercambio de ideas, afloraron las dudas, así como los miedos y las esperanzas. Se lanzaron críticas que bien merecen un análisis posterior, tanto estructurales (de proceso de decisión, de fases de diseño, etc.) como de modelo urbano.

En primer lugar, parece que los resultados psicológicos de la pandemia que estaba de actualidad en 2020 y 2021 han quedado atrás, **la preocupación por el cambio climático vuelve a aparecer de forma unánime**. El Plan, más allá del cumplimiento de la legislación vigente (Código Técnico de la Edificación, Planes Territoriales Sectoriales, etc.), se considera que carece de propuesta al respecto, y más aún, se considera que el modelo de ciudad que propone es perjudicial para hacer frente a este cambio climático. **Este fue el apartado con mayor grado de consenso.**

Por otro lado, se solicita la **priorización de las Viviendas de Protección Pública**, ya que al igual que en fases anteriores se considera un **mecanismo para evitar el efecto expulsión y la especulación.** Para ello, se realizan propuestas como el Patrimonio

Municipal del Suelo, el sistema de alquiler, la cesión de suelo para nuevos modelos de vivienda, etc.

Se considera que el Plan ha mostrado escalas de detalle muy diferentes, ya que en algunas zonas se reflejan iniciativas muy puntuales, pero en otras se considera que la ordenación debería orientarse hacia otros instrumentos de ordenación pormenorizada. En este sentido, se expresó la opinión de que la **ordenación de Mendelu debería figurar casi por unanimidad en el Plan General.**

Estas denominaciones de escalas de detalle e iniciativas puntuales seleccionadas han afectado a la percepción del Plan, en especial en la red de equipamientos. Ahí se echa en falta **un esquema general de los equipamientos de los barrios,** acercándolos a las necesidades cotidianas.

Por último, de cara a las actividades económicas, la **percepción de viabilidad de la iniciativa de Zubieta es muy baja y** en general no se cree que se vaya a llevar a cabo el proyecto.

En general, **se consideró que en la mayoría de los objetivos no había datos suficientes para el estudio, lo que constituyó la principal crítica**: en cuanto a la organización de la información, por ejemplo, se consideró significativo el orden (primero) y el nivel de detalle del Parque Residencial y el orden (último) del Objetivo de Lucha contra el Cambio Climático. Se limitaron a nombrar otros objetivos (género, euskera), aún sin contenido.

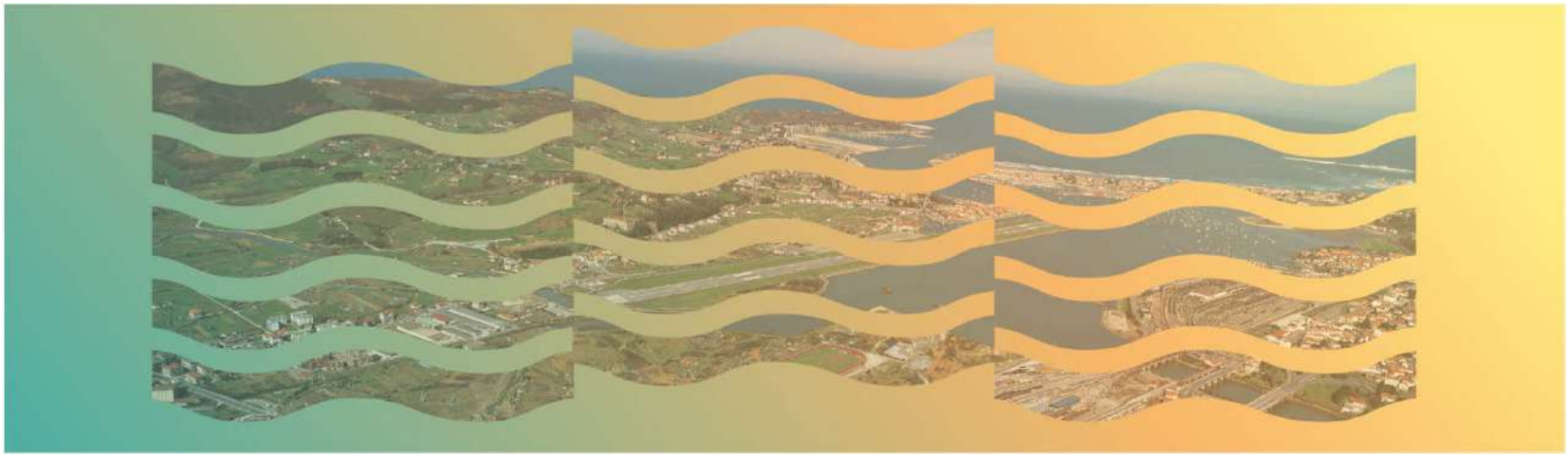
En este sentido, y como una crítica metodológica, se señaló la necesidad de tener entre manos tanto el **Informe Impacto de género** como el **Informe de impacto lingüístico** del plan, en un momento en el que las decisiones del plan son aún más “flexibles”.

Anexos a la memoria

Presentación informativa mostrada en el taller

HAPO Hondarribia Martxan!

Helburu eta Irizpideak Parte Hartze izaerako tailerra



OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL

2022eko irailak 29, osteguna
Kultur Etxea

Índice

1. ¿Qué es el documento de objetivos y criterios del Plan General?

2. OBJETIVOS.
- Conclusiones del diagnóstico y retos a abordar desde el planeamiento.

3. CRITERIOS.
- Ejes estratégicos.

4. Propuesta de Ordenación.

Objetivos y Criterios

¿Qué es el documento de Objetivos y Criterios?.

Todo instrumento de planeamiento consiste en un conjunto de normas y determinaciones encaminadas a obtener unos objetivos de política urbanística.

En la primera fase del planeamiento deben establecerse cuales son los **objetivos** a alcanzar, y de los posibles caminos a seguir para alcanzar estos objetivos, cuales son los que deberán emplearse, es decir qué **criterios** se utilizarán para conseguir estos objetivos.

¿Qué es el documento de Objetivos y Criterios?.

El 2 de septiembre de 2021 el Ayuntamiento Plano acordó la publicación del **Avance** del Plan General. Este documento contiene un análisis de la situación urbanística y sugiere diferentes alternativas de ordenación.

El objeto del Avance es servir de punto de partida para la reflexión y el debate respecto a los principales aspectos a considerar:

- Modelo urbano.
- Número de viviendas necesario.
- Actividad económica.
- Movilidad…

Tras la recepción de las sugerencias e informes sectoriales, llega la hora de **decidir** las principales directrices que determinarán la redacción del **Documento de Plan General.**

El documento que ahora se presenta contiene la propuesta de los **principales aspectos** que el nuevo Plan recogerá, las **estrategias** a seguir para conseguir los objetivos propuestos y el esquema de la **ordenación** futura**.**

OBJETIVOS:
Conclusiones del diagnóstico y retos a abordar desde el planeamiento

OBJETIVOS : El Parque Residencial..

PARQUE RESIDENCIAL

Se puede concluir que los principales retos del Plan General, con respecto al parque residencial se centran en los siguientes aspectos:

- Dispersión del parque edificado.
- Dificultad de acceso a la vivienda por parte de la población con menor capacidad adquisitiva.
- Rehabilitación del barrio de Mendelu.
- Accesibilidad y rehabilitación energética.
- Compatibilidad de usos residenciales y otro tipo de usos.

OBJETIVOS : El Parque Residencial.

Cuantificación de viviendas:

RECOMENDACIONES NORMATIVAS

- Las DOT de 2019 establecen un máximo de **2.545** viviendas.
(Sin incluir las actuaciones de dotación, ni operaciones de rehabilitación, subdivisión de viviendas, etc…)

- El PTP vigente establece un máximo de **2.401** viviendas y un mínimo de **1.775**.

- El cálculo actualizado a 31 de diciembre de 2021 siguiendo la metodología establecida en las DOT establece un máximo de **1.941** viviendas.

PROPUESTA PLAN GENERAL

- El Nuevo Plan general propone calificar **1.620** viviendas nuevas, de las cuales **1.186** computan para el cálculo DOT (61% del numero máximo admitido).

- **644** de las nuevas viviendas, esto es, el 40% del total se ubican en suelo ya urbanizado.

OBJETIVOS : El Parque Residencial.

Cumplimiento del estándar de VPP:

- SUELO URBANO:
  - Mantener actuaciones Plan de 2017 :
    Cubo de la Magdalena y Montañenea (100% vivienda libre y compensación monetaria).
    Presa y Damarri (100% VPP).
  - En Blanca de Navarra y Arkoll, se propone mantener el estándar del 40% de VPP.
  - Actuaciones de Dotación: no hay obligación legal de reserva para VPP.
    La obligación de cesión del 15% y dotaciones:
    - 1º mejora red espacios libres y bidegorris.
    - 2º obtención de VPP.
    - 3º monetización, sólo si niguna de las otras alternativas es viable.
- SUELO URBANIZABLE:
  Mantener una dotación suficiente de VPP en cada sector, aunque no se descarta el cumplimiento conjunto del estándar y priorizar una presencia mayor de VL para:
  - 1º Garantizar la viabilidad económica en las zonas con mayores costos de urbanización.
  - 2º conseguir un mayor número de VPP en el conjunto.

OBJETIVOS: Actividades Económicas.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Hondarribia presenta una notoria especialización funcional derivada de sus singulares características territoriales y urbanísticas, siendo relevantes solamente los servicios turísticos y de ocio, además de la actividad pesquera.

La especialización económica del Municipio, junto a la multitud de condicionantes territoriales y sectoriales, ha supuesto la escasa implantación de actividades industriales, que se ubican muy próximas al municipio de Irun.

El único desarrollo importante el de Eskapatxulo (3,5 Has), polígono que por otra parte tiene una ocupación excesiva y baja calidad constructiva, fruto de su configuración sin un plan parcial previo.

OBJETIVOS : Actividades Económicas.

El objetivo del Plan General es clasificar la mayor cantidad de suelo posible para actividades económicas, dentro del marco normativo vigente.

Zona de Gaintxurizketa
10Has. (100.000m2).

Zona Zubieta – Urdanibia
(Hondarribia - Irún. 25/40 Has).

OBJETIVOS : Espacios libres y zonas verdes.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El sistema de espacios libres engloba las aguas superficiales y todos los espacios de estancia para la ciudadanía, que a su vez se dividen en dos categorías:

- Zonas verdes.
- Zonas peatonales.

La dotación de espacios libres del municipio es de 150.761m2 de parque y 44.589m2 de aguas superficiales, esto es, un ratio de 11,50 m²/habitante, que duplica el mínimo legal.

No obstante, nuevas necesidades, como la implementación de los espacios peatonales y la necesidad de nuevos bidegorris, hacen necesaria una estrategia que permita aumentar el espacio libre dentro de las zonas urbanizadas.

OBJETIVOS: Equipamientos.

EQUIPAMIENTOS

Existe una buena dotación de equipamientos de carácter general –Salón de actos Municipal y Centro de Salud de Kaizarra, Musika Eskola, etc…

No obstante, el proceso de participación ciudadana realizado con motivo de la redacción del avance detecta algunas carencias puntuales, con las que los redactores del Plan General no podemos sino coincidir:

- Un espacio central y de reunión, referente para toda la población.
- Un mercado como medio para potenciar ligadas a la producción y al sector primario.
- Un espacio para la cultura.

De entre las sugerencias recibidas, se propone la inclusión den el Plan de los siguientes equipamientos:

- Casa de las Mujeres.
- Área de juego verde didáctica y pública en Biteri.

OBJETIVOS: Otras cuestiones.

Euskera

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana es un plan que podría afectar a la situación sociolingüística de Hondarribia, por lo que será necesario implementar medidas correctoras.

Perspectiva de género

La inclusión de la perspectiva de género en el planeamiento permite garantizar a hombres y mujeres, así como al resto de colectivos, el acceso a todos los recursos en igualdad de condiciones.

Cambio climático

Las principales amenazas del cambio climático se relacionan con efectos meteorológicos extremos:

- Inundaciones (debidas a la subida del nivel del mar y avenidas).
- Deslizamientos en laderas (debido a lluvias torrenciales).
- Efecto isla de calor (debido a las olas de calor).

CRITERIOS:
Ejes estratégicos

EJES ESTRATÉGICOS

CONTINUIDAD DE LA BAHÍA DE TXINGUDI

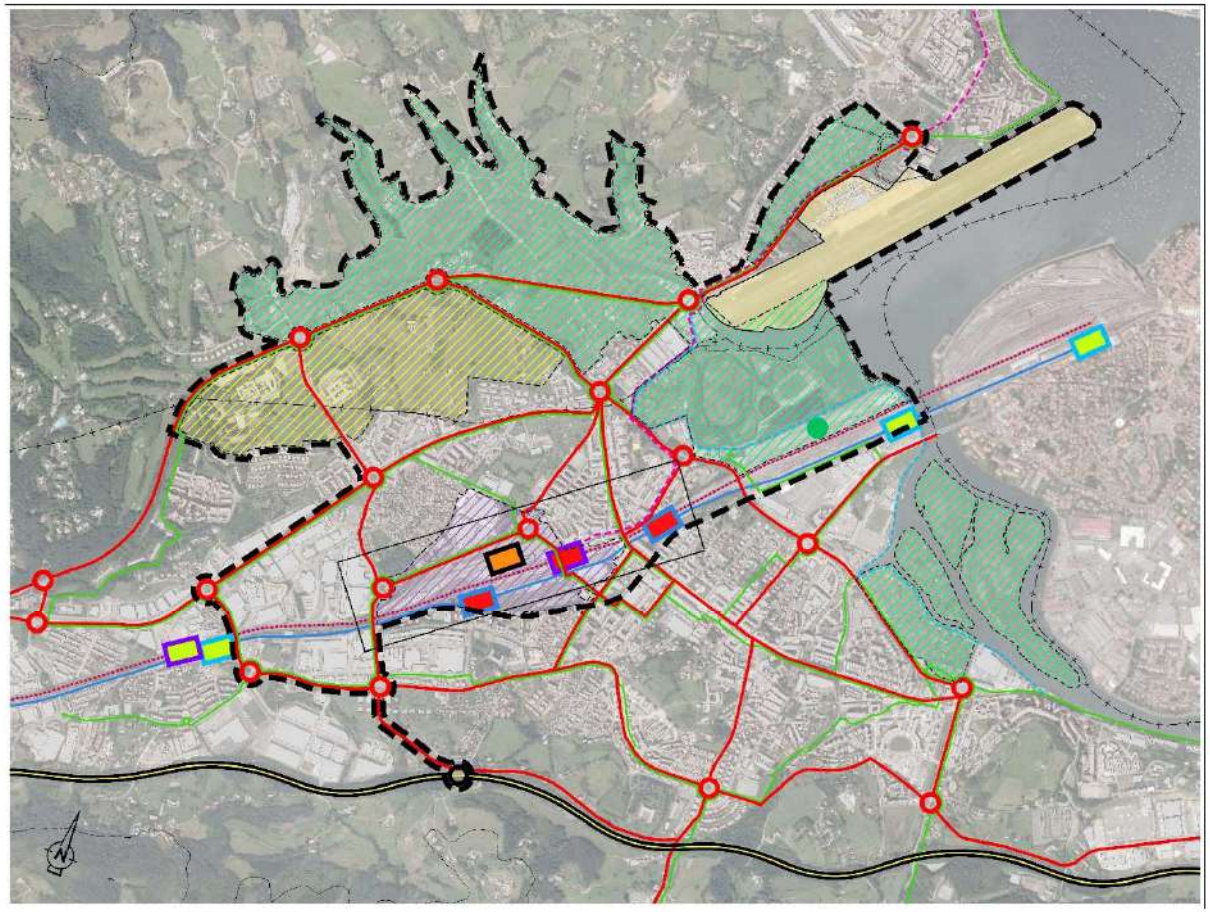
La inexistencia de un borde, una franja de suelo no urbanizado que separe Hondarribia e Irun es una realidad. También su integración funcional.

CRITERIOS: PTP Donostialdea Bajo-Bidasoa.

PTP Donostialdea - Bajo Bidasoa

Ordenación General del Medio Urbano.

- Área de carácter estratégico de Txingudi.



Nuevo enlace Irun-Centro en la autopista AP-8.

Viario de accesibilidad directa entre el nuevo enlace y el nuevo intercambiador central de comunicaciones.

Operación de transformación integral de las instalaciones ferroviarias de Irun con la generación de un nuevo nodo de centralidad urbana (intercambiador ADIF-ETS / largo recorrido, cercanías / FC - Autobuses).

Nueva estación largo recorrido y cercanías ADIF (ancho mixto, ibérico-UIC).

Nuevas estaciones ETS cercanías Irun-Centro (Colón y Belaskoenea).

Nueva estación de autobuses (cercanías y largo recorrido).

Permeabilización en el centro de Irun con nueva conexiones urbanas peatonales, ciclistas y viarias.

Consolidación del aeropuerto, sin ampliación de la pista.

Servicio público de lanzadera de conexión directa entre la estación de Irun, el aeropuerto y el centro de Hondarribia, según modo a definir.

Nuevo paseo peatonal y ciclista por el borde de la bahía de Txingudi entre Oxinbiribil y Hondarribia.

Posibilidad de ampliación de la marisma de Txingudi con el desmantelamiento de parte de playa de vías en el proceso de transformación integral de las actuales instalaciones ferroviarias de Irun.

PROPUESTA DE REASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LOS DIFERENTES ÁMBITOS ESPACIALES INSCRITOS DENTRO DEL PERÍMETRO GLOBAL DEL ÁREA ESTRATÉGICA DE TXINGUDI, COORDINADO DE FUTURA CENTRALIDAD DE LA CONURBACIÓN DEL BAJO BIDASOA (IRUN - HONDARRIBIA)

ESTACIÓN DE IRUN
Estrategia de implantación con máxima intensidad y diversificación de usos urbanísticos generadores de nueva centralidad urbana apoyados en la accesibilidad derivada del nuevo intercambiador de comunicaciones (nuevas estaciones, residencial, intensivo, equipamiento, hospitalario, servicios terciarios, centros comerciales y dotacional SG OG (BRAVO))

ESPACIO PROTEGIDO DE TXINGUDI
Reasignación de usos de máxima valoración naturalística y ambiental.

ZUBIETA
Parque de servicios a las empresas y actividades avanzadas y zonas dotacionales.

HONDARRIBIA

Contenido del Documento de Avance.

EJES ESTRATÉGICOS

CONTINUIDAD DE LA BAHÍA DE TXINGUDI

MOVILIDAD

La elevada utilización del vehículo privado motorizado y la capacidad limitada de las principales vías de comunicación viaria ,N-638 y GI-636 destacan como principales problemas de movilidad.

Contenido del Documento de Avance.

EJES ESTRATÉGICOS

CONTINUIDAD DE LA BAHÍA DE TXINGUDI

MOVILIDAD

SOSTENIBILIDAD

Lograr Hondarribia sean inclusiva, segura, resiliente y sostenible.

SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

SOSTENIBILIDAD SOCIAL

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SOSTENIBILIDAD CULTURAL

Propuesta de Ordenación.

Nota importante: Las imágenes de los planos que se exponen a continuación, y sus límites o lindes, se realizan solo a efectos informativos, y no son normativos. En el transcurso de la redacción del Plan estas “manchas” pueden variar en función de distintos criterios.

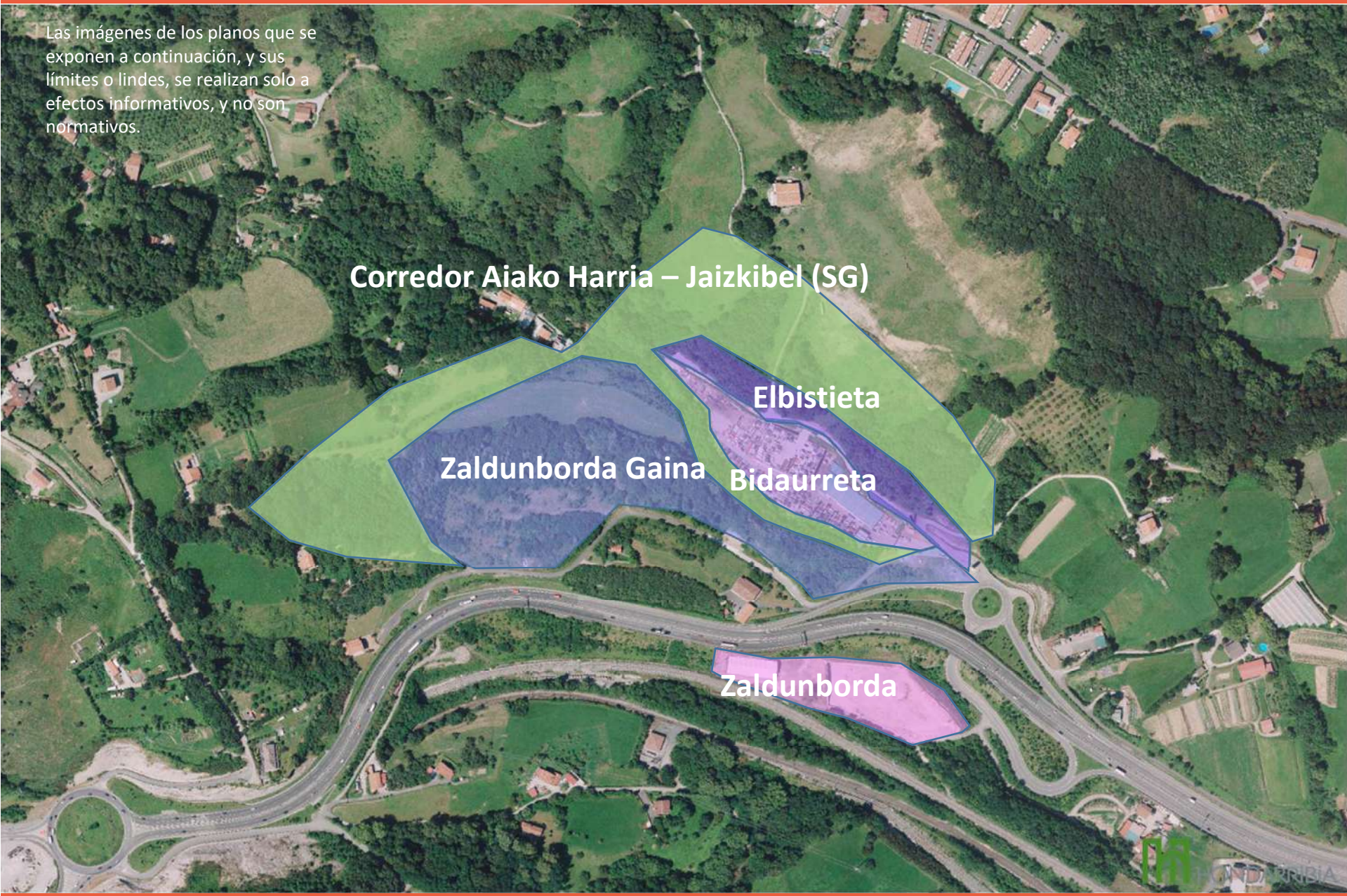
Ohar garrantzitsua: Jarraian azaltzen diren planoetako irudiak, eta horien mugak, informatzeko bakarrik egiten dira, eta ez dira arauemaileak. Plana idazterako orduan, hainbat irizpideren arabera alda daitezke erakutsitako “orban” horiek.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Alto de Gaintxurizketa.

ZONA				
1. ALTO DE GAINTXURIZKETA	Implantación de actividades económicas con el límite de 10 Has. Marcado por la ordenación territorial. Resolver el problema de abastecimiento y vertido de aguas.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m^2)	Observaciones
	1.1. Bidaurreta	Suelo Urbano no Consolidado por incremento de la edificabilidad. Actividades económicas.	16.844 m^2.	Se propone un ligero incremento de la edificabilidad para acomodo y mejora de las instalaciones existentes. Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.
	1.2. Zaldunborda	Suelo urbanizable. Actividades económicas	9.149 m^2.	Plan de Compatibilización, a desarrollar durante la vigencia de las NN.SS.
	1.3. Zaldunborda Gaina	Suelo urbanizable. Actividades económicas	55.075 m^2.	Plan Parcial. Sistema general incluido para preservación del corredor ecológico de Aiako Harria.
	1.4. Elbistieta	Suelo urbanizable. Actividades económicas	21.090 m^2.	Reubicación del sector al norte de Bidaurreta. Desarrollo mediante Plan Parcial. Sistema general incluido para preservación del corredor ecológico de Aiako Harria.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Alto de Gaintxurizketa.

Las imágenes de los planos que se exponen a continuación, y sus límites o lindes, se realizan solo a efectos informativos, y no son normativos.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Jaizkibel Urbanizazioa.

1. JAIZKIBEL URBANIZAZIOA	Convalidación de las principales determinaciones de las NN.SS.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m^2)	Observaciones
	2.1 Jaizkibel Urbanizacioa.	Suelo Urbano consolidado / no consolidado por incremento de la edificabilidad. Residencial.	1.866.088m^2.	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Mantenimiento de las servidumbres fijadas en las NN.SS. Eliminación de la obligación de superposición del 30% de la superficie en planta en viviendas bifamiliares. Actuación de dotación: • XVII AD 2.1.1. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 12 viviendas nuevas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Zubieta.

1. ZUBIETA / URDANIBIA / ZUBIETA H.B.Z.	Cumplimiento de las determinaciones del PTS de Creación Pública de Suelo Para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y del PTP Donostialdea -Bajo Bidasoa.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m^2)	Observaciones
	3.1. Zubieta – Urdanibia Enpresa parkea.	Suelo urbanizable. Actividades económicas.	132.846m^2.	Sector que comprende los suelos al oeste de Ospitale kalea. Plan de Compatibilización.
	3.2. Zubieta Parke Teknologikoa.	Suelo urbanizable. Actividades económicas.	234.556 m^2.	Sector que comprende los suelos al este de Ospitale kalea. Posibilidad de desclasificar la zona de San Josepe en atención a su mejor conservación. (SNU). Plan Parcial.
	3.3. Zubieta H.B.Z.	Suelo Urbano no consolidado. Sistema General.	18.787 m^2.	Ligero incremento de la edificabilidad urbanística. Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.

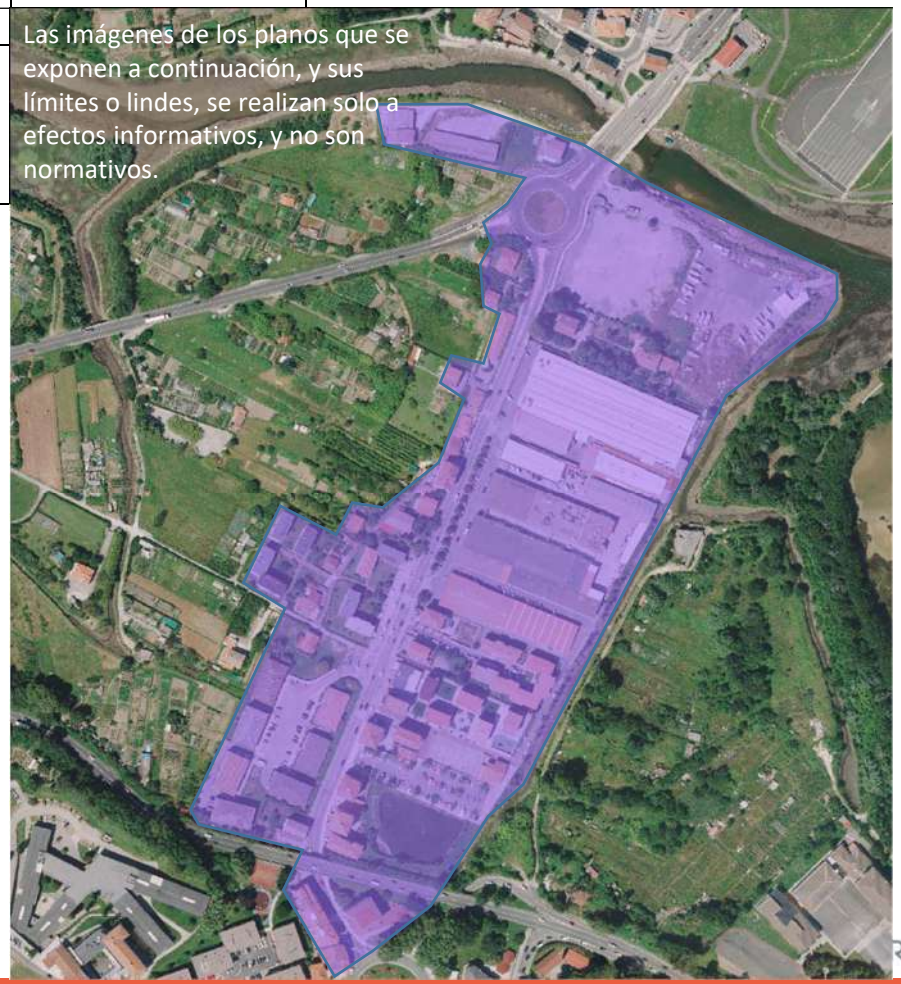
PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Zubieta.

PROPUESTA ORDENACIÓN: Mendeluko Hegoa - Karmeladarrak.

0. MENDELUKO HEGOA / KARMELDARRAK	Cumplimiento de las determinaciones del PTP en cuanto a las actuaciones residenciales prioritarias. Parque infantil cubierto en Karmeldarrak.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	4.1. Mendeluko Hegoa	Suelo urbano consolidado. Residencial	69.123m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. 22 viviendas nuevas.
	4.2. Karmeldarrak	Suelo Urbanizable. Residencial	46.197m².	Plan Parcial. 183 viviendas nuevas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Mendeluko Iparra - Eskapatxulo.

0. MENDELUKO IPARRA / ESKAPATXULO	Regeneración y rehabilitación del área. Infraestructuras: Dotación de un nuevo tanque de tormentas en la zona de Mendelu - Eskapatxulo que contribuya a la resolución de los problemas de inundabilidad de toda la zona.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	5.1. Mendeluko Iparra	Suelo urbano no consolidado.	120.085 m².	Plan Especial
		Residencial		
	5.2. Eskapatxulo	Suelo urbano no consolidado. Actividades económicas		



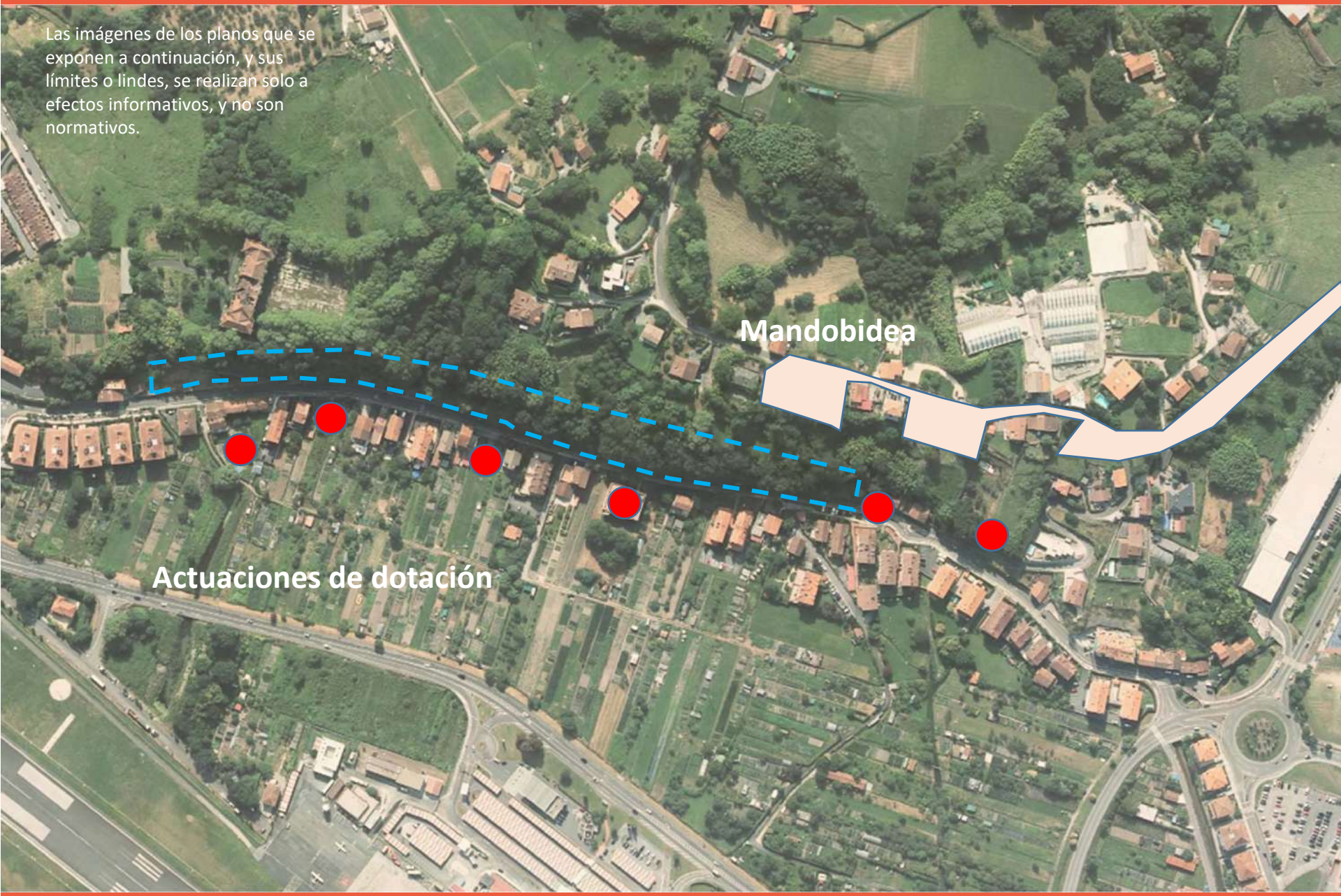
PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Amute - Sorondoenea.

0. AMUTE / SORONDONEA	Fomentar la centralidad del barrio dentro de la trama urbana.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	6.1. Amute	Suelo urbano consolidado. Residencial.	97.828m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuaciones puntuales de mejora de la urbanización. Mejora de accesos a la parcela de Pipus.
	6.2. Sorondonea	Suelo Urbanizable. Residencial.	8.034 m².	La eliminación de Mandobidea condiciona la capacidad residencial por cuestiones de acceso y de intensidad del tráfico. Plan Parcial. 36 viviendas nuevas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Kosta - Santa Engrazia - Arkoll.

0. KOSTA / SANTA ENGRAZIA / ARKOLLA	Infraestructuras: ampliación de la subestación transformadora de Txomorronea, aunque se estima que no será necesaria la reubicación ni la ampliación del espacio destinado a la misma			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	7.1. Kosta / Santa Engrazia	Suelo Urbano consolidado / No consolidado por incremento de la edificabilidad. Residencial.	55.974m^2.	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Ejecución directa. Análisis de la posibilidad de urbanización en la ladera de Arkoll y en su caso, ejecución a través de un plan especial. Actuaciones de dotación: • XIX. Kosta 10 Bis. • XX AD 4.3.3. • XXI AD 4.3.2. • XXII AD 4.3.1. • Kosta 37. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 89 viviendas nuevas.
	7.2. Arkolla	Suelo Urbano consolidado / no consolidado por inadecuación de la urbanización. Residencial.	49.483 m^2.	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Urbanización y cesión pendiente: Arkolla 15, 15 b, 15 C, 15W y 73. Actuaciones de dotación: • XVIII Llobregat. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 21 viviendas nuevas.
	7.3. Mandobidea	Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial.	13.094 m^2.	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU / Plan Especial. 18 viviendas nuevas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Kosta - Santa Engrazia - Arkoll.



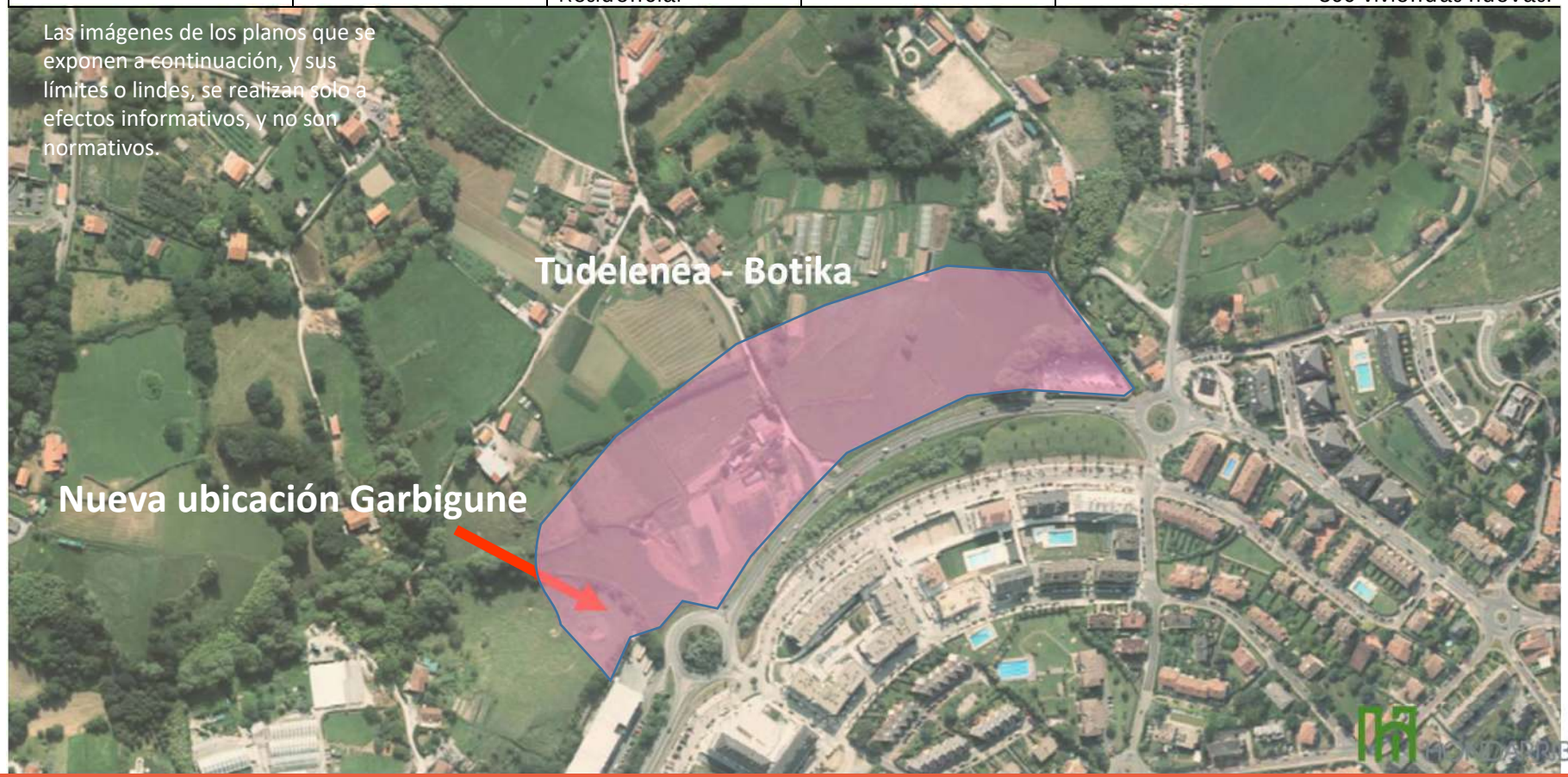
PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Aireportua - Gabarrari - Erribera.

0. AIREPORTUA / GABARRARI / ERRIBERA	Consolidación del aeropuerto en su estado actual y la implementación de la ordenación prevista para las zonas portuarias de acuerdo a las determinaciones de los instrumentos de ordenación que los regulan: el Plan Director del Aeropuerto y Plan Especial del Puerto, respectivamente.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m²)	Observaciones
	8.1. Aireportua	Suelo Urbano Consolidado. Sistema General Aeroportuario.	434.233m².	Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. La aprobación de las nuevas servidumbres aeroportuarias requerirán de la tramitación de un nuevo plan director, que podría modificar condiciones de acceso al área.
	8.2. Gabarrari	Suelo urbano consolidado / no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial y Actividades económicas.	26.585 m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Eliminación de la obligatoriedad de implantación de usos náutico-pesqueros si se respeta la servidumbre de 20m. de la Ley de Costas. Actuaciones de dotación: • XXV Gabarrari. • XXIV AD 4.6.1. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 8 viviendas nuevas.
	8.3. Erribera	Suelo urbano consolidado / no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial.	5.251 m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Aireportua - Gabarrari - Erribera.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Tudelenea - Botika.

0. TUDELENEA / BOTIKA	Concentración de la nueva dotación residencial, especialmente VPP, en la franja más próxima a los suelos urbanos. Infraestructuras: Traslado del Garbigune de Akartegi a la zona de Txiplao, un entorno de usos de actividad económica más acorde con la cercanía de una infraestructura de tratamiento de residuos. Recualificación de Mendebaldeko bidea. Dotaciones: Equipamiento deportivo en Tudelenea – Botika.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	9.1. Tudelenea / Botika	Suelo urbanizable. Residencial	63.495m²	Desarrollo mediante Plan Parcial. 300 viviendas nuevas.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Montañenea - Etxanikenea.

0. MONTAÑENEA / ETXANIKENEA	Conservación de las determinaciones del Plan General de 2017 en Montañenea. Concentración de la nueva dotación residencial, especialmente VPP, en la franja más próxima a los suelos urbanos.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	10.1. Montañenea	Suelo urbano no consolidado. Residencial.	12.179m²	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuación integrada. 47 viviendas nuevas.
	10.2. Etxanikenea	Suelo urbanizable. Residencial.	51.061m²	Desarrollo mediante Plan Parcial. 200 viviendas nuevas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: HIRIGUNEA.

0. HIRIGUNEA	Convalidación de las principales determinaciones de las NN.SS. Ligero aumento de edificabilidad. Aparcamiento rotatorio: Damarri, Zezen Plaza, Jabier Ugarte, Donostia kalea u otro según se determine como consecuencia de los estudios realizados. Alojamientos dotacionales en Labreder.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	11.1. Colonias Blanca de Navarra	Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial.	9.351m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU / Plan Especial. Actuación integrada. 45 viviendas nuevas.
	11.2. Hirigunea	Suelo urbano consolidado / no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial y Actividades económicas (Txiplao)	1.177.941m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuaciones de dotación: • XXV AD 5.5.2. Alameda. • XXIV AD 5.5.3. Alameda. • I Revellín. • II Itsasondo. • III Bixkundi. • IV Mendibea. • V Haizeder. • VI Loraitz Bi. • VII Urkabimendi. • VIII Casares. • IX Sagardi. • X Bixkundienea. • XI. Errazkinenea. • XII Gabriel Aristi behea. • XIII Ekialde. • XIV Foru kalea 1. • XV Lezo Plaza. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 230 viviendas nuevas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: HIRIGUNEA.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Alde zaharra.

0. ALDE ZAHARRA	Sala de exposiciones en Alde Zaharra. Escenario al aire libre en el baluarte de San Felipe. Dotación de ascensor.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	12.1. Alde Zaharra	Suelo urbano consolidado / no consolidado. Residencial.	116.119m²	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU / Plan Especial de Rehabilitación. Actuación integrada: Cubo de la Magdalena. Actuación de dotación: • Merkatu Plaza. • San Nikolas 27. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 8 viviendas nuevas.

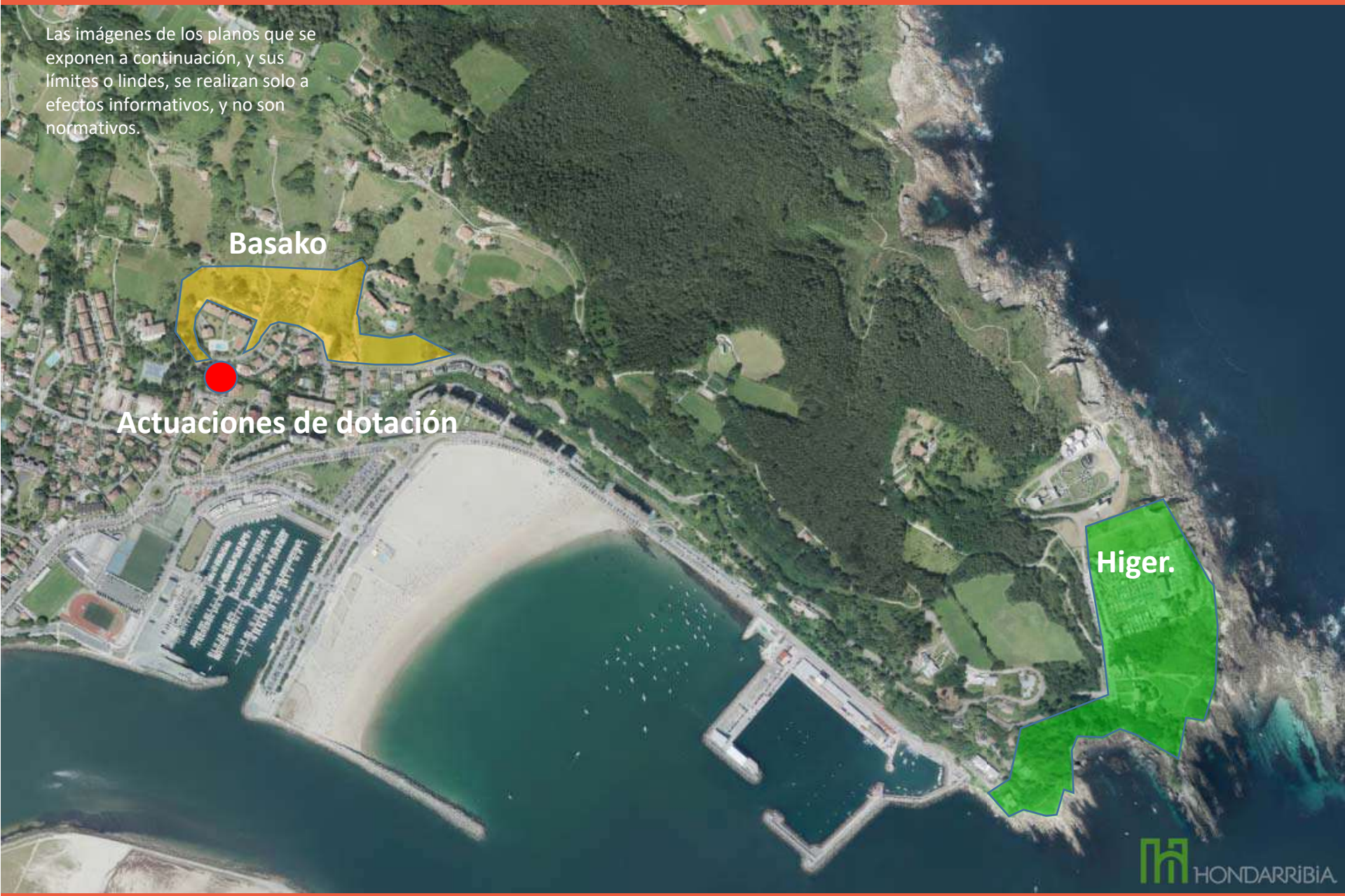
PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Portu Auzoa.

0. PORTU AUZOA	Protección de los valores patrimoniales de la zona. Plaza cubierta al inicio de Itsasargi kalea (eliminando la rotonda).			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	13.1. Madalen Auzoa	Suelo urbano consolidado/ no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial	115.007 m².	Plan Especial Actuación de dotación: • San Pedro 73. • San Pedro 36-38 y 40. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 8 viviendas nuevas.
	13.2. Miramar	Suelo urbano consolidado/ no consolidado por incremento de la edificabilidad	21.175 m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Hondartza - Higer.

0. HONDARTZA / HIGER	Convalidación de las principales determinaciones de las NN.SS. Impulso a la actividad del sector primario. Reordenación del área de Gaztelu / Higer, integrando el Castillo de san Telmo y su entorno en una propuesta que englobe ocio, cultura y paisaje.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m2)	Observaciones
	14.1. Hondartza	Suelo urbano consolidado/ no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial	253.947m².	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuación de dotación: • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística.
	14.2. Basako	Suelo urbanizable. Residencial.	69.520m².	Desarrollo mediante Plan Parcial. 210 viviendas nuevas.
	14.2. Higer	Suelo urbano no consolidado. Equipamientos.	402.281m².	Plan Especial. Actuación integrada.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Hondartza - Higer.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN: Suelo No Urbanizable.

0. SUELO NO URBANIZABLE	Protección de los valores ambientales y naturalísticos. Impulso a la actividad del sector primario. Regulación de las actividades agroganaderas e industria compatible /complementaria, promoviendo su impulso al tiempo que se protege el medio ambiente. Infraestructuras: Nuevo depósito de abastecimiento en la zona Guadalupe.			
	15.1. Parque Periurbano de Guadalupe	Suelo no Urbanizable	180.241m².	Sistema General de Espacios libres (parque perirurbano).
	15.2. Parque Periurbano de San Telmo/Higer.	Suelo no urbanizable.	180.924 m².	Sistema General - Espacios libres (parque perirurbano). - Aeroportuario. - Centro de infraestructuras de servicios.
	15.3. Erribera	Suelo no urbanizable	164.676 m².	Huertos intensivos. Sistema General de protección de aguas superficiales.
	15.4. Espacios protegidos de Jaizubia / Txingudi / Bidasoa.	Suelo Urbano Suelo no urbanizable	704.347 m².	Huertos intensivos. Sistema General de protección de aguas superficiales.
	15.5. Corredor Aiako Harria – Jaizkibel.	Suelo no urbanizable	71.306 m².	Sistema General de Espacios libres (parque interurbano).

Anexos a la memoria

Escrito de la AAVV Mendelu

Plan General de Ordenación Urbana. Objetivos y Criterios. Documento de resumen.

29-09-2022

Está claro que han introducido cambios respecto al documento que aprobó el pleno del ayuntamiento, el 24 de agosto, con los votos del PNV y el resto de los partidos votaron en contra.

Puntos para la reunión. Nuestras aportaciones con Asociación Mendelu Zaharra.

Objetivos

Parque residencial

Rehabilitación del barrio de Mendelu.

Rehabilitación de viviendas de Mendelu. No aparecían en el documento anterior y estamos de acuerdo. Coincide con nuestra propuesta.

Creemos que se debe seguir el modelo que se utilizó en San Miguel-Anaka (2014)

Se dieron subvenciones a fondo perdido por la totalidad de la mejora. Se justificó por la inexistente inversión durante años en la zona y otros motivos. Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 145 del 4 de agosto de 2014. Bases reguladoras y convocatoria de concesión de subvenciones para actuaciones de mantenimiento y conservación de uso y para intervenciones de rehabilitación en edificios residenciales en el ámbito 3.1.01 San Miguel Anaka.

Actividades económicas

En la zona de Zubieta – Urdanibia se proponen entre 25 y 40 hectáreas para actividades económicas.

Meter los terrenos de la finca Zubieta **como Parque Tecnológico, no tiene cavia y unido a la construcción de viviendas en Karmeldarrak. Por los siguientes motivos**:

- ✓ Existen parques tecnológicos en Donostia con sinergias y aquí la superficie es pequeña. La zona de viviendas prevista está en una zona de excesiva pendiente.
- ✓ Está en una zona protegida de aves y sapo corredor por normativas europeas.
- ✓ En la parte de abajo, junto a la variante, está la zona de costa (Ley de Costas). No se permiten construcciones.
- ✓ Forma parte del corredor entre Parque Ecológico de Plaiaundi y la zona protegida de regata Jaizubia. Según se nos comentó en la reunión con la Viceconsejera de Amaia Barredo Martín. Viceconsejera de Sostenibilidad Ambiental quieren unir las dos zonas, para dar mayor protección.
- ✓ Nos consta que las condiciones medioambientales que pone la viceconsejería de Sostenibilidad son incompatibles con el planteamiento de Karmeldarrak y Parque técnologico.
- ✓ **Con fecha 16 de junio de 2022,** la Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial de Diputación Foral de Gipuzkoa, ha adjudicado a la empresa Sagar Iraultza S.L., dedicada a la innovación y desarrollo de la manzana la finca Zubieta para desarrollar un proyecto novedoso, sobre fruticultura ecológica y sostenible y para acercar a los consumidores al mundo de la fruticultura. Proyecto pionero en

agricultura. Proyecto de más de 15 años, prorrogables. Este proyecto, va en la línea con el origen y objetivo de la Finca que es de Diputación desde 1920 y donde se han realizado trabajos, de conservación de especies de maíz y manzana autóctonos y que se quiere seguir con ese fin.

Criterios

Desarrollo del Parque de Servicios a las Empresas, Actividades Avanzadas y Zonas Dotacionales de Zubieta

Va en contra de:

- ✓ Lo comentado en el punto anterior de actividades económicas.
- ✓ Criterio de "*Máxima valoración naturalística y ambiental en el área protegida de Txingudi".*
- ✓ Criterio de *"Potenciar las actividades del sector primario mediante una regulación que evite la competencia de los usos urbanos"*
- ✓ Criterio de *"Causar el menor impacto posible sobre el medioambiente y el territorio"*
- ✓ Criterio de *"Establecer un régimen de usos adecuado". Es un suelo agrícola especial y ya figuraba en el plan anterior.*

Mejora de la red de comunicaciones motorizada, peatonal y ciclable (Paso de la N636 a través de Mendelu en viaducto), Mejora de la red peatonal y ciclista en la conexión Hondarribia - Irun).

Estamos totalmente de acuerdo y creemos que debe ponerse en marcha ya. **Hay que proyectar la variante de Mendelu, ayudará a mejorar la circulación en toda la comarca.**

Hay que darle la denominación de OBJETIVO PRIORITARIO. Como mencionamos en nuestras aportaciones que no se tuvieron en cuenta.

Hay que tener en cuenta, que pasan más de 50.000 vehículos día (GI-636-Variante y GI-2134), que ocasionan, ruidos y contaminación en las viviendas que están al lado (Hiru-Bide, Casa Ugarte, Zubieta-Letxuborro…) superan los niveles permitidos. No podemos olvidar los más de 2.667 ciclistas día (datos de Balazta). No existe bidegorri y las aceras en algunas zonas son estrechas. En este tema, pedimos involucrar a la Diputación gestora de las carreteras y de la rotonda.

FALTA TODO LO RELATIVO A ZUBIETA KALEA Y SU RELACIÓN CON SAN MIGUEL-ANAKA Y COMPARTIR LAS CONSTRUCCIONES QUE SE VAN HACER AHÍ CON HONDARRIBIA

Queda otras matizaciones en otros objetivo y criterios, pero son menos importantes.

Anexos a la memoria

Escrito de Silvino Diez (Urb. Jaizkibel)

PROPUESTA PARA EL AVANCE DEL PGOU 2.022 DE HONDARRIBIA

En Hondarribia a 07 de Otubre de 2.022

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Acceso viario a Hondarribia Carecer de conexión con ferrocarril o similar Falta de propuestas para Mendelu No tener aparcamientos disuasorios Zaldunborda degradada Falta de viviendas accesibles Turismo con falta de gestión Viales saturados por vehículos Urbanización Jaizkibel discriminada	Tamaño del pueblo Amplias superficies verdes, montaña Señas de identidad identificables Seguridad ciudadana Urbanización Jaizkibel Posibilidades uso diversificado, parques, huerto urbano
AMENAZAS	**OPORTUNIDADES**
Cambio climático (nivel del mar) Riesgo de deslizamientos Coste de la energía Acceso de la población a la vivienda Corredor Aiako – Jaizkibel Turismo, ajeno por descontrolado	Peatonalización progresiva Descontaminar suelo Zaldunborda No dispersar núcleo urbano Acercar gestión municipal a los barrios El barrio como unidad de gestión Parques, huertos urbanos Dinamizar sector primario, agrícola. pesca

La Relevante situación creada por la anulación, sentenciada judicialmente, del PGOU del 2017, obliga a retrotraernos a las NN.SS. de 1996, ello nos ofrece una inestimable oportunidad para la reflexión y nos permite, no solo, poder revisar las carencias del propio PGOU, sino que también es una ventana de oportunidades que tenemos todos para adecuarnos y actualizar dicho documento y de dar respuesta adecuadamente a algunas de las debilidades o amenazas que afectan al conjunto de la población de Hondaribia, y que tenemos ahora la oportunidad de actuar ante ellas, en mucho casos de forma preventiva, y de este modo poder posicionarnos mejor y avanzar en el encuadre de nuestro municipio en el arriesgado contexto global, socioeconómico, medioambiental, Social, de transición ecológica, etc., que se han creado o agudizado de forma agresiva para la población a partir de la instalada crisis económica, la Covid 19, Ukrania, la progresiva crisis energética, etc., y hacerlo además de forma integrada, actuando no solo en los aspectos constructivo-urbanísticos, sino que haciendo también relevante y determinante, la participación y el aporte de los vecinos del municipio.

Este nuevo PGOU, no puede ser una copia del anterior, ahora anulado, ya que los contextos en los que se elaboran ambos planes es significativamente distinto, ahora existe una demanda real y urgente de potenciar e implantar, con el máximo rigor y decisión, aspectos tales como el adecuar las viviendas para dotarlas o mejorar espacios tales como terrazas, amplios ventanales, aislamientos

constructivos optimizados, máxima eficiencia energética, etc., la Covid 19 y la crisis energética nos ha evidenciado que tenemos mucho que mejorar en esos ámbitos.

Y a nivel general, en nuestro pueblo, existe una demanda para actuar ante la crisis socio-económica, energética, transición ecológica, etc., hemos tenido la oportunidad de valorar la importancia de la convivencia en proximidad, de tener cerca el acceso a los servicios públicos o nó, de la sanidad accesible, de la cercanía del pequeño comercio, de tener amplias zonas peatonales, de vivir los problemas de un crecimiento no controlado, por ejemplo del turismo, del precio de la vivienda, inaccesible para la mayoría de nosotros y nuestros hijos.

Se necesitan soluciones, actuar ya, el crecimiento tal y como se ha entendido hasta ahora, es absolutamente inviable, seguramente se necesita más optimizar que crecer, y eso en todos los ámbitos, y además hacerlo en cualquier caso de modo optimo y con la máxima eficiencia, coordinación con el entorno y las instituciones, y de manera urgente.

Debiera ser evidente, desde el PGOU, que se actúa en temas como los de reducir el uso del automóvil privado, sea eléctrico o no, de darle relevancia a los aspectos que afectan a la movilidad, aproximando al ciudadano el acceso al comercio, al pequeño comercio de proximidad, con productos de Km 0, a los servicios, descentralizándolos y haciéndolos más accesibles para todos, calles cada vez más peatonales, un eficiente servicio de transporte público, y una red de comunidades energéticas que fomente la renuncia a la energía de origen fósil, por ejemplo con la implantación de parques o instalaciones privadas y públicas con placas solares, etc.

Es relevante, resolver las demandas de Mendelu, barrio de ubicación estratégica, que debe ser redefinido, haciendo su calle principal peatonal, o con tráfico restringido, y hacerlo con la participación activa de los vecinos.

Quizás, los redactores de forma consecuente, responsable y conjuntamente con lo acordado en el Pleno municipal, ordenan que la redacción del plan implique la participación ciudadana, y que se le dé al plan una visión holística sostenible cordial y justa, aspectos especialmente relevantes e importantes y que deben condicionar todas las actuaciones referidas al contenido del PGOU, es muy importante el término de holística que recogen en el texto, en el sentido de deber actuar en todos los aspectos de forma conjunta, como si fuesen un todo, con toda su complejidad y eso implica hacer un Urbanismo con sentido común es decir como lo haría la mayoría de la gente, eso en su conjunto es dar una visión holística del Urbanismo, por lo tanto apliquemos ese concepto y no permitamos que se convierta en un significante vacío.

Es el momento de adecuarnos, también urbanísticamente, y eso no solo afecta a la vivienda, afecta a la calidad de vida, y a dar respuesta a los retos, inmensos y nuevos muchos de ellos, que tenemos por delante, al cambio climático, la transición ecológica, la socialización en convivencia, etc., ya no se trata de crecer, es el momento de revisar conductas y decisiones anteriores, de mejorar, de poner el foco en las personas, y de asumir que podemos hacerlo, tenemos un tiempo ajustado para hacerlo, para revertir la situación, pero no podemos desaprovechar ninguna oportunidad, y este PGOU que tenemos que realizar es una oportunidad única para hacerlo.

Respecto a la vivienda, es preciso dejar claro que que más alquileres no va a suponer el bajar el precio de los mismos, hay que fomentar dicha actuación pero siendo conscientes que "más no significa resolver el problema", hay que adoptar muchas otras medidas simultáneamente, esa es una labor que se espera sea abordada desde el PGOU, tampoco podemos elucubrar sobre proyecciones de habitantes potenciales en tiempos futuros, para justificar la construcción desbocada que ha habido hasta estos momentos, es el momento de los retos, de repensar la ciudad, de implicarnos todos, de actuar sobre los problemas reales, actuando para solucionar problemas de la gente, de nuestra gente, de Hondarribia, respetando nuestra identidad, nuestros valores, para nosotros y para generaciones futuras, no demos la espalda a los retos que, todos, conocemos y tenemos enfrente.

En este contexto, es imprescindible ser claros y huir de la ambigüedad, del doble sentido, ser concretos, no convertir en significante vacío, para el logro de objetivos o metas no claras, una terminología que debiera ser unívoca, tal puede ser el caso del tan utilizado criterio, como el de "En Hondarribia necesitamos más suelo para actividades económicas", sin tener que negar dicha "afirmación", habría que concretar que significa "necesitamos", es para crear empleo…?, es para dar respuesta a demandas emprendedoras…?, es para recaudar más para las arcas municipales…?, es para diversificar actividad…?, para poder decir eso, que tenemos aclarar el objetivo para cada proyecto o zona concreta, es lo mínimo que se nos puede aportar criterio para que podamos posicionarnos como ciudadanos.

Respecto al uso de parte de la zona de Zaldumborda para actividades económicas, es necesario considerar que toda esa parte de la ladera de Jaizkibel, debiera ser preservada por su alto valor paisajístico, natural y de reconocida protección y necesidad biológica, por ser relevante, y entre otros y destacable, el impacto que produce sobre el corredor ecológico Jaizkibel-Aiako harría del que forma parte, y considerar que es poco soportable que una actividad para generar empleo sea necesario hacerlo en esa zona, acceder al empleo es un tema muy abierto, que hace poco significativo que la empresa esté en Zaldunborda o en cualquier otra zona del amplio entorno, de irún por ejemplo, por ello, protejamos toda esa ladera de Jaizkibel, prescindamos de urbanizar ese ámbito tan maltratado por proyectos de agresividad límite (incineradora, outlett..) y devolvamos el espacio a su estado natural descontaminándolo urgentemente..

Es decir, queremos y necesitamos una ciudad amable, sin calificativos, amable, tenemos recursos en Hondarribia (1.4581 viviendas vacías), territorio que adecuar, ingenio e ideas que materializar, es hora de olvidarse del crecimiento, quizás sería mejor hablar ahora de decrecimiento, tenemos recursos y ámbitos finitos, no podemos pensar que todo, sin límites está a nuestra disposición, pensemos en clave de gente, de ciudadanos, de ciudadanos de Hondarribia, de protección del entorno, del medio ambiente, de la protección de lo vivo, de los natural, de quienes deben salir porque no pueden pagarse una vivienda, tenemos que movilizar recursos potenciadores del uso de los desplazamientos a pie y del uso público de calles y aceras, fomentar el transporte público no contaminante, debemos socializar la ciudad, sin excluir a nadie pero sin expulsar a nadie, hacerlo pero sin renunciar a nuestra identidad, no somos ni aspiramos a ser una pequeña ciudad, sino un gran pueblo, sabemos lo que queremos, como lo queremos, sabemos hacerlo, podemos hacerlo y debemos hacerlo, entre todos, solo nos falta una cosa, HACERLO.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN PARA LA URBANIZACIÓN JAIZKIBEL

La **Urbanización Jaizkibel**, en su ámbito, ocupa una extensión aproximada de 2,3 millones de metros cuadrados, y está ubicada, mayoritariamente, en Hondarribia (80%) y el resto a Irún (20%).

Su superficie es el 8% del territorio total de Hondarribia

El suelo urbano/urbanizable de la **Urbanización** es aproximadamente el 20% suelo Urbano del municipio

La **Urbanización Jaizkibel** está habitada, aproximadamente por el 3% de la población de Hondarribia

Los vecinos de esta **Urbanización Jaizkibel**, gestionan, mantienen y conservan todos los aspectos que les afectan y están incluidos en su ámbito, así como las infraestructuras y servicios de los que está dotada la citada **Urbanización**, a saber y entre otros:

a.- 16 kilómetros de Carreteras y viales interiores
b.- Alumbrado con 400 luminarias
c.- Señalética vertical y horizontal
d.- Asfaltado
e.- Caminos de servidumbre
f.- Espacios libres, verdes propios, protegidos
g.- Parcelas libres
h.- Concesión captar agua de1 balsa o laguna para abastecimiento (originalmente eran 6)
i.- Red tubería de abastecimiento 5,8 Kilómetros (mayoritariamente de fibrocemento)
j.- Red tuberías agua secundarias 18 kilómetros
k.- Estación Depuradora Agua Potable ETAP
l.- 2 depósitos de agua intermedios (de gravedad)
m.- Red tuberías recepción fecales 18 Kilómetros
n.- Red de fibra optica
o.-Recogida aguas fecales
p.-Red de Pluviales
q.- Reparto, distribución interna del correo
r.- Recogida y transportes al Garbigune de basuras y enseres (no lo hace de Txinzer)
s.- Mantenimiento integral de espacios e infraestructuras
t.- Parcelas de propiedad Municipal (Hondarribia e Irún).
u.- Etc.

De forma aproximada, en el ámbito de la **Urbanización** tenemos unas 283 parcelas edificadas, de las cuales 48 (el 17%) están sin construir. Dentro de ese ámbito, se ubica el Real Golf Club de San Sebastián, con una superficie superior a los 580.000 m^2.

De todo ello, podríamos, al menos, vernos soportados y legitimados (si hiciera falta), para reclamar más visibilidad, ser escuchados, ser tenidos en cuenta, consultados, etc., sobre todos los aspectos que nos afectan, y que sean competencia del ámbito local, la redacción del PGOU es uno de ellos.,

Esta **Urbanización**, y también sus moradores, está conviviendo en un complejo momento de incertidumbre y confusión jurídico urbanística, provocada (entre otras) por la citada falta de concreción y rigor de en la aplicación de muchas normas o regulaciones que les son necesarias para el normal desarrollo de su gestión o conservación, incluso por no haber acordado o respaldado correctamente determinadas actuaciones y decisiones relevantes, etc., y un aspecto latente y determinantes, entre otros, está en el hecho de que no se llegó a cerrar, de forma suficientemente clara, con el debido rigor y en su momento, el proceso de "recepción" de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Hondarribia, así como por la falta de cumplimiento real de la totalidad del convenio urbanístico firmado entre Urbanizadora Jaizkibel y dicho Ayuntamiento.

Consecuencia de todo ello es que los propietarios/as de esta **Urbanización Jaizkibel** tienen que recurrir, de forma exclusiva, a sus propios medios y recursos, para poder atender de forma adecuada, al mantenimiento y conservación de las citadas infraestructuras, y algunas de ellas en estado muy precario, o carece de ellas, por ejemplo aceras y su adecuación a las actuales exigencias que prohíben las barreras arquitectónicas a la movilidad, tiene además unas infraestructuras (redes de fecales, alumbrado, pluviales etc.) que como queda dicho, su situación demanda actuaciones urgentes y permanentes, también de la red de acometida de agua potable, los viales se encuentran en estado precario y necesitan ser renovados, etc.

Es decir, los y las propietarias de viviendas de esta **Urbanización Jaizkibel**, con su esfuerzo económico, y sin ningún tipo de ayuda o aportación desde el Ayuntamiento, (a diferencia del resto de ciudadanos del municipio) está haciendo frente, con mucho esfuerzo, al coste económico de estos servicios y necesidades básicas de la Urbanización, cada vez mayores y de mayor entidad, y lo hace a través de las correspondientes cuotas y derramas.

Paradójica e incomprensiblemente, y de forma discriminatoria, los propietarios de las viviendas de esta **Urbanización Jaizkibel**, no reciben ningún tipo de contraprestación, ni por parte del Ayuntamiento ni de ninguna otra entidad, Ayuntamiento al que aportan todas sus obligaciones impositivas (IBI, ICIO, IIVTNU y otros o cargas), es decir los citados propietarios pagan al Ayuntamiento por unos servicios que no reciben, y disfrutan el resto de vecinos de Hondarribi, siendo los vecinos de esta **Urbanización Jaizkibel** gravemente discriminados respecto al resto de ciudadanos del municipio, resultando que pagan doblemente muchos de los servicios citados, una vez en forma de impuestos municipales que nadie les da y otra en forma de derramas para obtenerlos realmente, y ello los convierte en "Hondarribitarras de segunda", y al Ayuntamiento en un lamentable recaudador de impuestos

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Confuso encaje urbanístico Parcelas exteriores en confusa situación urbanística El Ayuntamiento, no ingerir en la "Com. Prop.	Implicación de los vecinos Espacio naturalizado
AMENAZAS	**OPORTUNIDADES**
Excesivo coste para los vecinos Infraestructuras deficientes Por ser rechazo en asamblea. Superposición de viviendas (30%) Uso privativo de jardines y accesos en parcelas segregadas Edificabilidad de 0,20m	Constituir una ECU o recurso similar en funciones Reabrir viales, servidumbre activa Conectar acceso con resto núcleo urbano Transporte público No a las viviendas bifamiliares Crear huerto ecológicos, placas solares

7.2.1.- Constituir una Entidad Colaboradora (EC), de Conservación Urbanística (ECU), u otra de similares competencias y objetivos

7.2.2.- Atender, desde los servicios y arcas públicas municipales, a las actividades de conservación y/o mantenimiento de las infraestructuras y servicios de la Urbanización.

7.2.3.- De conformidad con la intención que se recogía en, el avance al PGOU 2017, recoger la necesidad de llegar a un compromiso entre el Ayuntamiento y la citada Urbanización, para abordar la citada y necesaria obtención de recursos para la adecuación de infraestructuras de esta Urbanización.

7.2.4.- Desde el Ayuntamiento debieran revisarse las actuaciones realizadas durante la corta vigencia del PGOU 2.017 y exigir que sean reabiertos los viales llamados de servidumbre, del mismo modo que también las decisiones que limitan el acceso rodado en los dos viales principales de acceso a Jaizkibel.

7.2.5.- Del mismo modo, el Ayuntamiento debe resolver el caso de accesibilidad para edificaciones exteriores a la urbanización, y que no pertenecen a ella ni contribuyen a

sus gastos, y en cambio están obligadas al uso de los accesos y otros servicios de la urbanización.

7.2.6.- Desde el PGOU 2021 deben establecerse criterios que faciliten la interconexión de personas y vehículos entre la Urbanización y el resto de la ciudad, e impedir que se adopten soluciones de cierre perimetral que rebasen competencias o limiten el destino y uso que les corresponde por su servicio, propiedad o calificación urbanística.

7.2.7.- Solo la entidad jurídica Comunidad de Propietarios,tendría competencia absoluta, intransferible y responsabilidad (según la LPH) sobre su ámbito territorial y los criterios para definirlo, ampliarlo o aceptarlo (por ejemplo que parcelas entran o deben salir de la misma) el Ayuntamiento puede hacerlo, exclusivamente, en su estructura y composición, solo a efectos urbanísticos, de planeamiento, pero no es competente para delimitar el ámbito urbanístico que incorpora una, por ejemplo, Comunidad de Propietarios, y mucho menos decir que tienen que asumir o no el pago de gastos comunes.

7.2.8.- Ampliar la urbanización incorporando parcelas exteriores no es una demanda que compartamos los vecinos, y no debiera ser incorporada al nuevo PGOU

7.2.9.- El Ayuntamiento, de Hondarribia, en este caso, debe identificar claramente las parcelas o territorio de su propiedad, ubicadas dentro de la Urbanización, su caracterización urbanística, para que participen o contribuyan económicamente (si le corresponde), en su gestión

7.2.10.- Debe establecerse un proceso, conjuntamente con los vecinos de la urbanización, con el objeto de posibilitar su mejor encaje, homogéneo en lo posible, con el resto de Hondarribia en la vida y practica municipal, en condiciones de iguales con el resto de los vecinos.

7.2.11.- Debiera analizarse, conjuntamente con los vecinos de la Urbanización, la calificación urbanística de sus parcelas y solares, a niveles de condicionantes de uso, habitabilidad, etc., para adecuarlos a las actuales recomendaciones urbanísticas, tanto a nivel general, comunitario como local, incluidas las que, a nivel general, afectan al uso del territorio en ámbitos especiales, parcelas residenciales alejadas del núcleo urbano y grandes urbanizaciones, siempre respetando la voluntad de todos, escuchando a todos y dando opciones a todos..

7.2.12.- la Urbanización, por su especificidad, características, tamaño y ubicación, reúne condiciones excepcionales para ser un nicho de actuación, viable y oportuno para acometer, con la iniciativa y participación pública municipal, proyectos conjuntos que reduzcan el impacto medioambiental, el menor consumo energético, las energías

renovables, la mejora de los niveles de reciclaje, placas solares, reducción de residuos, etc.

7.2.13.- En este PGOU y por lo que afecta a la Urbanización, debiera abordarse el tema de movilidad y transporte, no solo en el aspecto de tránsito de personas con limitaciones de movilidad, la falta de aceras, el acceso para peatones y bicicletas a Jaizkibel y a las rutas existentes, sino también y de modo especial, posibilitando la conexión fácil con los núcleos urbanos de Irún y Hondarribia por medio del transporte público existente u otro nuevo a generar.

7.2.14.- También debiera considerarse la opción de poder acceder por medio de un transporte público específico, a viviendas, y caseríos del perímetro exterior, y/o alejadas de las vías principales de comunicación existentes (que son casi todas las viviendas ed la urbanización), poniendo a su disposición medios específicos que permitan desplazamientos desde dichas viviendas a los núcleos urbanos o centros de transporte público (estación Renfe, paradas autobuses, colegios, etc.).

7.2.15.- Debieran adoptarse medidas urbanísticas que eviten la segregación residencial y que ello agudice las diferencias sociales que no debieran existir, o al menos deben ser reducidas, debe exigirse una trazabilidad absoluta dentro del municipio, en aquellos aspectos que nos impone la socialización, convivencia, mejora de la comunicación y el bienestar de todos, debemos huir de construir más murallas fortificadas, nos basta con las ruinas que tenemos y hemos heredado en Hondarribia, tampoco necesitamos fosos en el perímetro, no somos urbanizaciones o barrios aislados que pagamos un tributo al Ayuntamiento para, solamente, poder decir que estamos en Hondarribia, queremos aportar y que nos aporten.

7.2.16.- No debe posibilitarse la edificación de 2 viviendas por parcela, reforzado este criterio, además, por la propia voluntad de los Propietarios de la Urbanización, que como se recoge en la alegación al PGOU 2017, presentada por quién la alegaba en nombre de la asociación de propietarios que dice que "..en la asamblea de la Asociación celebrada el día 13 de diciembre de 2011, se decidió por abrumadora mayoría (89,4%) el rechazo de la posibilidad de que el planteamiento autorizara la edificación de 2 viviendas por parcela", reforzado este criterio en Asamblea del 27 de Octubre de 2.021 en la que se rechazo la opción de construir dos viviendas por edificio.

7.2.17.- Con argumentos alineados con lo descrito en el punto anterior, también se solicita la no incorporación de parcelas Exteriores al ámbito actual de la urbanización, ni su recalificación como edificables si ello exigiera el uso de cualquier infraestructura o redes de servicio de la urbanización.

7.2.18.- Refuerza esta solicitud, lo indicado en el avance para el PGOU 2.01. documento de Propuesta de ordenación (item 2.3), página 9, dentro del capítulo correspondiente a la Urbanización Jaizkibel, indica que: "*Durante la tramitación del PGOU de 2017 se propuso la incorporación de algunos suelos adyacentes a la urbanización. Sin embargo, la comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó negativamente esta propuesta debido a que el modelo de vivienda aislado propuesto representa un consumo excesivo del suelo. Por lo tanto,* **se propone mantener la ordenación existente manteniendo sus parámetros principales.**

7.2.19.- *Continúa el texto citado con:….Respecto a la servidumbre de uso público para el tránsito de vehículos motorizados, el Plan General de 2017 dispuso su eliminación de modo se han colocado barreras para el acceso motorizado.*

Se propone revisar esta determinación en función a la afección a las fincas colindantes y el paso público de acceso a Jaizkibel"

7.2.20.- Criterios que también debieran extenderse a **mantener el criterio de la NN.SS relativos a otros aspectos de uso o explotación de los solares o parcelas tales como la edificabilidad, limitaciones del solapamiento** de viviendas etc.

7.2.21.- Recogiendo lo rechazado en votación realizada en la Junta General de la Urbanización, del día 27 de Octubre de 2.021, hace 15 dias, el PGOU 2021 no debiera recoger la propuesta de la Junta De Gobierno, que solicitaba, entre otras, incorporar al PGOU las siguientes solicitudes, **posibilidad de 2 viviendas por edificio (RECHAZADA), eliminación del solapamiento de viviendas de la obligación de superposición en un 30% de su ocupación (RECHAZADA), autorización de usos diferenciados privativos de jardines y entradas que favorezcan la independencia de las viviendas (RECHAZADA), edificabilidad de del 0,20 m^2 (t) m^2(p) (RECHAZADA),** entre otras.

Fdo:: Silvino Díaz (Urbanización Jaizkibel)