



Hondarribiko
Udala

**DETERMINACIÓN DE
OBJETIVOS Y CRITERIOS**
Propuestas de Ordenación por
Zonas

HAP

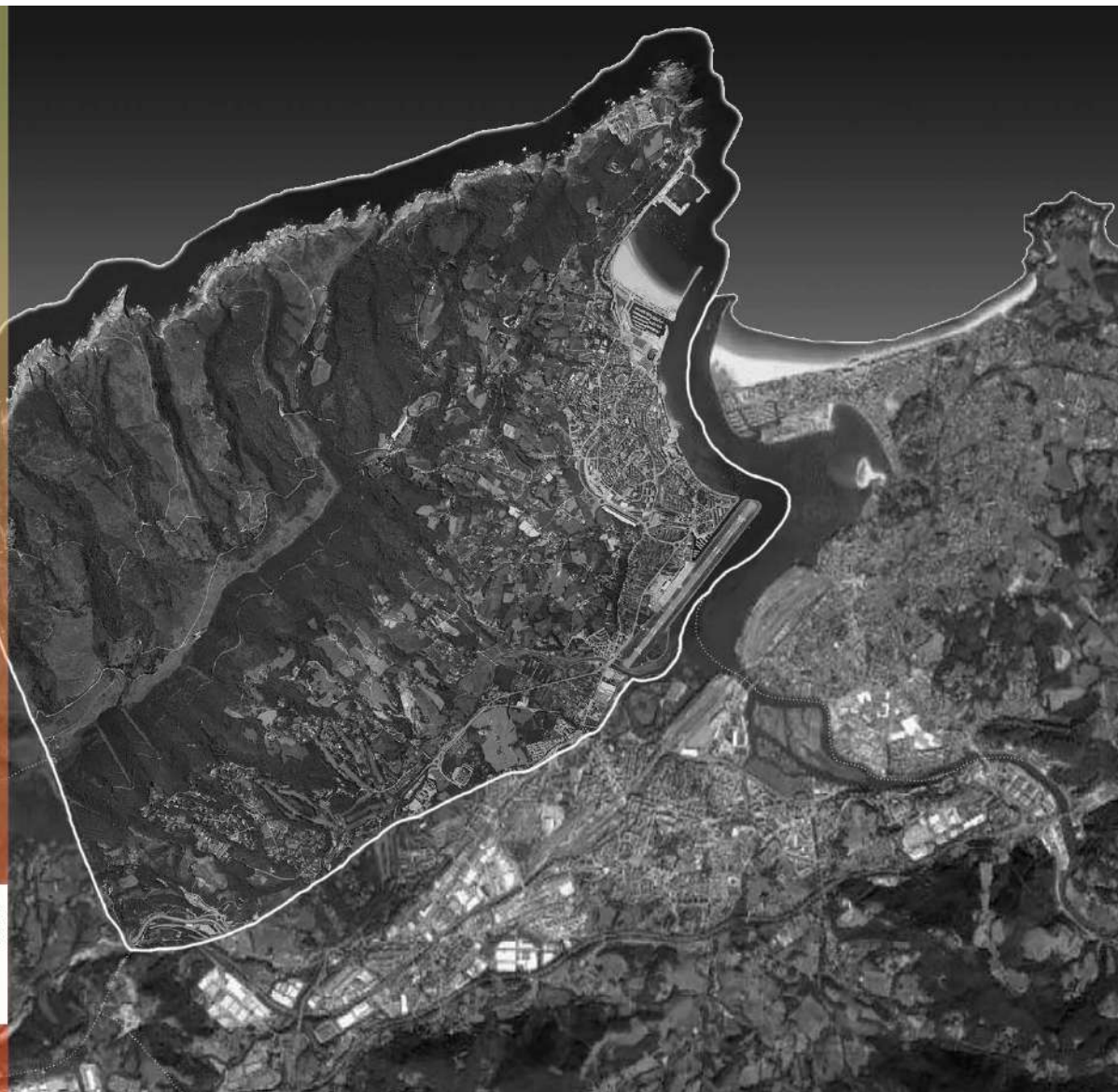


Hondarribia
Martxan!



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana

JULIO 2022



ADMINISTRACIÓN REDACTORA DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE HONDARRIBIA

Alcalde:

D. Txomin Sagarzazu Ancisar

EQUIPO REDACTOR DE LA OFICINA DEL PLAN GENERAL:

Dirección y Coordinación de los Trabajos:

D^a. Lorea Zanguitu Aguirrezabala, arquitecta.

Miembros Equipo Redactor.

D. Sergio de la Riva Miguel, arquitecto.

D^a Ane Imaz Fernandez, arquitecta.

Delineación:

D. Francisco Manuel Gomez de la Luz, delineante.

Administración:

D^a Ana Escudero Loyarte, administrativa.

Asesoría ambiental:

D^a Maialen Ausin Martín (Inguru 21 S.L.)

ASISTENCIA TÉCNICA:

Tramitación Ambiental:

Ekolur

Integración de la perspectiva de género:

Projekta Urbes.

Evaluación Lingüística:

TeoArkitektura.

Afecciones aeronáuticas:

Navya.

Participación ciudadana:

Adi! Buelgoa.

Traducción:

Bitez S.L.

Lorea Zanguitu

Aguirrezabala

2022.08.12

13:38:51 +02'00'



Udalbatzak, 2022ko abuztuaren 24an egindako bilkuran, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren "Irizpide eta Helburuak" dokumentua eta "Aurrerakinaren Iradokizunei Erantzuna" dokumentua onartzea erabaki du, Udalbatzako kideen legezko kopuruaren gehiengo osoz.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de agosto de 2022, ha acordado, por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, la aprobación del documento de "Objetivos y Criterios" y "Respuesta a las Sugerencias al Avance" del plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia.

INDICE

0.	ANTECEDENTES.....	1.
1.	INFORMES DE ADMINISTRACIONES Y MUNICIPIOS COLINDANTES AL DOCUMENTO DE AVANCE.	4.
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	10.
3.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN POR ZONAS	26.

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

0

ANTECEDENTES

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

0.1. ANTECEDENTES

El 8 de junio de 2017 el Ayuntamiento de Hondarribia aprobó definitivamente un Plan General que fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 16 de agosto y entró en vigor el 6 de septiembre de 2017.

No obstante, a consecuencia de los defectos de forma observados, el Plan General ha devenido nulo de pleno derecho, por lo que las Normas Subsidiarias de 1996 retoman su vigencia. Teniendo en cuenta, entre otras cuestiones, que estas últimas no se adaptan a la ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo se estima que es indispensable tramitar un nuevo Plan General.

Así, mediante acuerdo plenario de 23 de julio de 2020, se iniciaron formalmente los trabajos de redacción y el Ayuntamiento solicitó, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 de la "Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco", la colaboración e información de todos los órganos administrativos y administraciones públicas implicadas en orden a la disposición de todos los datos, informes e iniciativas que posibiliten el mejor trabajo y resultado posible.

La incoación del procedimiento, así como un resumen del contenido del programa de participación ciudadana fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 9 de septiembre de 2020.

Además, el 15 de abril de 2021, en sesión extraordinaria el Pleno del Ayuntamiento de Hondarribia adoptó, por unanimidad el siguiente acuerdo:

Que la redacción del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana tenga en cuenta la nueva situación y las nuevas normas, la participación ciudadana, las recomendaciones técnicas y las decisiones políticas, y establezca criterios y objetivos con la visión holística y de futuro. La nueva norma deberá definir un planeamiento urbanístico moderno, sostenible, cordial y justo.

De esta manera que se establecieron los principios en que deberá basarse el Plan General que se tramite.

En paralelo al proceso de tramitación y redacción del documento de Avance del Plan General, se realizaron diversas actividades enfocadas a la promoción de la participación ciudadana, incluidas charlas y talleres.

El Pleno del Ayuntamiento de Hondarribia, en sesión extraordinaria celebrada el 2 de septiembre de 2021, acordó exponer al público el documento de Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, incluyendo el preceptivo Documento Inicial Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y otros trabajos complementarios.

Además de acordar la exposición pública del Avance, se acordó solicitar al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, la remisión del documento a los municipios colindantes y la suspensión del otorgamiento de una serie de licencias por el plazo de un año.

El 3 de septiembre de 2021 se abrió al público la exposición del Avance situada en Arma Plaza y el documento de Avance y sus anexos fueron publicados en la página web del Ayuntamiento.

El acuerdo de exposición fue debidamente publicitado en diversos medios, y dentro del proceso de participación ciudadana se realizaron diversas sesiones informativas.

El 3 de septiembre, se presentó la solicitud del Documento de Alcance a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco; dicha solicitud fue completada el 28 de septiembre en respuesta al requerimiento efectuado por la citada Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular. El Documento de Alcance fue remitido al Ayuntamiento el 9 de diciembre de 2021.

Asimismo, tras la publicación de los anuncios correspondientes en el Boletín Oficial de Gipuzkoa - 08/09/2021- en el Tablón de Anuncios Municipal y en los periódicos El Diario Vasco de 8 y 9 de septiembre y Berria de 7 de septiembre de 2021, respectivamente, se inició el plazo de dos meses establecido para la recepción de sugerencias.

La contestación a las sugerencias presentadas se anexa a este documento.

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

1

INFORMES DE ADMINISTRACIONES CON COMPETENCIAS SECTORIALES Y MUNICIPIOS COLINDANTES AL DOCUMENTO DE AVANCE

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

1.1. RECEPCIÓN DE INFORMES

Tras la publicación del Avance, el Ayuntamiento procedió a la remisión del documento a los municipios colindantes, tal y como se establece en el artículo 90 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y, además, también se procedió a enviar el documento y solicitar informe a todas las Administraciones con competencias afectadas por la elaboración del Plan y que según legislación vigente debían informar con anterioridad a la aprobación inicial del mismo.

Reg 8275 19/11/2021 URA Ur Agentzia

La citada agencia comunica al Ayuntamiento el inicio del expediente, así como la remisión de la documentación aportada a la confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Reg 8371 23/11/2021 Subdirección general de Régimen Jurídico Local

El Ministerio de Política Territorial responde que no tiene competencias sectoriales que pudieran verse afectadas por el futuro documento de Planeamiento General, por lo que se ha estimado procedente dar cuenta de su escrito a la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al poder ser un asunto de su competencia.

Reg 8636 y 8773 13/12/2021 Ministerio de Defensa

Una vez efectuado el análisis por los órganos técnicos correspondientes sobre la incidencia del instrumento urbanístico

recibido en el dominio público militar, así como, en general, en los intereses de la Defensa Nacional como servicio público de competencia exclusivamente estatal, de acuerdo con las competencias asignadas a la Dirección General de Infraestructura por el Real Decreto 372/2020, de 18 de febrero, que desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa, y a fin de evacuar el trámite previsto en la disposición adicional segunda, apartado primero, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se emite informe **favorable** al avance del Plan General remitido en consulta.

Reg 8733 10/12 2021 Dirección General De Telecomunicaciones Y Ordenación De Los Servicios De Comunicación Audiovisual

Se estima que el documento de Avance no reúne las características de definición necesarias para la emisión del preceptivo informe legal.

No obstante, de conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, el informe recoge las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa para que sea incorporada en la normativa propia del Plan.

Reg 8764 13/12 2021 Euskal Trenbide Sarea

El informe muestra su conformidad con lo descrito en el Avance.

Reg 8955 20/12/2021 Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

En el informe se indica que el PGOU de Hondarribia deberá delimitar el Sistema General Ferroviario incluyendo en el mismo todos los terrenos ocupados por las instalaciones de la línea 100 de la RFIG, Frontera Hendaya/Irún -Madrid Chamartin a su paso por el municipio.

Asimismo, indica que El PGOU deberá incluir entre sus determinaciones que las ordenaciones colindantes con la línea férrea regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título II, Capítulo III, Limitaciones a la Propiedad, de la LSF que establece a estos efectos para las líneas ferroviarias que formen parte de la RFIG, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

Reg 9091 27/12/2021 Ayuntamiento de Irun

El escrito, presentado fuera de plazo, contiene una serie de consideraciones previas, un análisis del Avance presentado y unas consideraciones y sugerencias al mismo.

Las cuestiones principales referidas se centran en el área de Zubieta y en la posibilidad de modificación de la ordenación reflejada en la Alternativa III, que afecta un convenio firmado en 2.015 que no materializado hasta la fecha.

Efectivamente, tal y como se indica en la sugerencia presentada, procede revisar o dejar sin efecto el citado convenio.

Reg 8955 20/12/2021 Administrador de Infraestructuras Ferroviarias Reg 114, 10/01/2022 Ministerio de Transportes, Subdirección General de Planificación Ferroviaria

El informe, previo a la aprobación inicial del PGOU Hondarribia, se ajusta al informe sectorial preceptivo que establece la Ley 38/2015 del sector ferroviario en su artículo 7.2.

En virtud de lo expuesto en el mismo se concluye que, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no existe inconveniente en continuar la tramitación del PGOU de Hondarribia siempre que se proceda actualizar los documentos informados de acuerdo con los comentarios incluidos, que básicamente afectan a una zona de suelo no urbanizable en la zona de Gaintxurizketa donde deberá incluirse, la referencia al dominio público ferroviario y sus servidumbres.

Reg 835 31/01/2022 Departamento de Cultura y política lingüística. Dirección de Patrimonio Cultural. Centro de la CAPV de patrimonio Cultural Vasco

La citada Dirección no pudo emitir informe dentro del plazo previsto por la legislación. No obstante, se remite al ayuntamiento para su consideración en inclusión en el Documento de Plan General.

La Dirección de patrimonio Cultural detecta algunos errores en el tratamiento del Patrimonio Cultural del Avance, especialmente en lo referido a la inclusión del Camino de Santiago en el documento.

Asimismo, propone la adscripción cautelar al nivel de protección media del barrio de la Marina o de sus inmuebles de mayor valor, como paso previo a la declaración de Bien Cultural.

Las sugerencias contenidas en el informe serán incorporadas al documento de Plan General, con la excepción propuesta, no vinculante, de otorgar protección municipal al edificio Ugarte etxea, que, que se ve muy afectado por la cercanía de la GI 363 y cuyo derribo se considera fundamental para la consecución de la rehabilitación y regeneración de ese barrio.

Reg 1895 25/02/2022 Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General de Dominio Público marítimo-Terrestre.

El primer informe, redactado en respuesta a la solicitud del Ayuntamiento, estima que el Avance es un documento redactado en una fase muy preliminar del procedimiento y solicita al que reitere la solicitud de informe una vez redactado el documento de aprobación inicial, aunque con anterioridad a su aprobación.

Reg 3080 04/04/2022 Subdirección General de Aeropuertos y navegación Aérea.

El escrito remitido al Ayuntamiento estima que el documento de Avance no tiene la concreción suficiente como para que la citada entidad emita su informe preceptivo. No obstante, remite al informe emitido con fecha 22 de abril de 2021, reiterando su contenido.

Reg 3500 21/04/2022 Autoridad Portuaria de Pasaia.

Se solicita que el faro de Higer sea calificado como Sistema General portuario puesto que se trata de un elemento del dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima.

Este aspecto se corregirá en el documento de aprobación inicial.

Reg 3504 22/04/2022 AENA.

En respuesta a la solicitud expresa del Ayuntamiento de autorización de modificación de la calificación de una Zona del Sistema General Aeroportuario para poder dotar al barrio de Amute de una rotonda de acceso situada en la N638, AENA emite una nota técnica que incluya las siguientes consideraciones.

AENA propone desplazar la rotonda hacia el Oeste para evitar afectar al Sistema General Aeroportuario, estimando que para poder llevar a cabo la propuesta del Ayuntamiento sería preciso que, previamente se llevara a cabo a cabo una modificación de la Zona de Servicio Aeroportuario, ya sea a través de un nuevo Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián o de una Orden Ministerial de Modificación de los límites de la misma y, además, se requeriría ocupar algunos terrenos propiedad actual del Aeropuerto de San Sebastián por lo que su ejecución estaría supeditada a la firma previa de un convenio con Aena.

Visto el contenido de la nota técnica emitida, se estima que el acortamiento de la pista y la aprobación de las nuevas servidumbres aeronáuticas que de esta circunstancia se derivan y que en la actualidad se encuentran en la fase final de su tramitación, ya implican que el Plan Director quede obsoleto y, por tanto, que deba ser modificado. Esta modificación podría incluir la desafección del servicio aeroportuario de la franja de terreno precisa para la construcción de la rotonda, habida cuenta que se encuentra en el punto de mayor amplitud de la zona de servicio. Obviamente, se precisa la firma de un convenio o instrumento similar para llevar a cabo la citada actuación.

Reg. 8680 Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental ,Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular 5/10/2021.

Aunque, estrictamente, no se trate de un informe al documento de Avance, sino de parte del proceso de Evaluación Ambiental que se incardina con la tramitación del Plan General, dada su transcendencia a la hora de proponer la ordenación, se resume a continuación.

A priori, en el Documento de Alcance no se han detectado ámbitos inapropiados para las actuaciones o usos propuestos por el Plan, siempre que se justifique la compatibilidad de las propuestas con la legislación vigente y que no se supera los valores límite o guía establecidos en normas o estudios técnicos de general aceptación.

Respecto al patrimonio natural, se considera que, sobre todo en la Alternativa I se constriñen los polders agrícolas entre Zubieta y Karmeldarrak; asimismo, se estima que el desarrollo de Zaldunborda Gaina elimina 2Ha de aliseda cantábrica por lo que se propone incrementar la superficie de espacios verdes en la franja occidental-noroccidental del sector que refuerce el corredor entre Aiako Harria y Jaizkibel.

Respecto a los riesgos, destacan los ámbitos en los que las propuestas se ubican en zonas afectadas por las manchas de inundabilidad de 500, 100 y 10 años de retorno y Zonas de Flujo Preferente (Jaizkibel, Zubieta / Urdanibia, Mendeluko Iparra / Eskapatxulo, Sorondonea, Aireportua / Gabarri/ Erribera, Zumardia, Basako).

El Documento de Alcance incluye además una serie de determinaciones a tener en cuenta para la redacción del estudio

ambiental estratégico y adjunta los informes recibidos de las Administraciones Públicas Consultadas.

- Dirección de Atención de Emergencias y meteorología del Gobierno Vasco: destaca por su afección al planeamiento, el riesgo de inundación en amplias zonas del municipio.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático, que remarca la afección a los polders agrícolas entra Zubieta y karmeldarra, sobre todo en la alternativa I, la necesidad de aumentar el espacio verde en Zaldunborda Gaina.
- Ihobe, que considera que se ha considerado correctamente la existencia de parcelas que han soportado históricamente actividades potencialmente contaminantes y que por lo tanto pueden suponer un riesgo para los futuros usuarios y/o el medio ambiente.

El 21 de abril de 2022, con registro de entrada 3489, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco remite el informe de la Dirección General de Costa y Mar recibido con posterioridad a la resolución del órgano ambiental y que, por tanto, no se incluye en el Documento de Alcance.

En vista de lo anterior, se reconsiderará la conveniencia de la inclusión de la zona de San Josepe como Espacios Libres o si procede su permanencia como SNU y se ampliará la zona de Sistema General Haiako Harria para acoger las medias correctoras de Zaldunborda Gaina y Elbistieta. Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en los informes sobre riesgos, patrimonio natural, suelos contaminados y afecciones al DPMT y sus servidumbres. Respecto a estas últimas, se procederá a consultar a la Administración competente, a fin de acordar la solución definitiva que se incluirá en el Documento de aprobación Inicial del Plan General.

Por tanto, a efectos de lo establecido en el artículo 90.4 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País vasco, se estima que la propuesta de Objetivos y Criterios no discrepa del Documento de Alcance emitido.

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

2

OBJETIVOS Y CRITERIOS

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

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

A la vista de lo recogido en el diagnóstico presentado en el Avance, en la participación pública, documentación e informes recibidos, deben quedar definidas las directrices que han de marcar el futuro ordenamiento urbanístico de la ciudad.

Gran parte de lo recogido en este apartado se incorporaba en el Documento II de la Memoria del Avance del Plan General, de cara a su debate, y vuelve a recogerse, aunque con las debidas puntualizaciones y modificaciones en este documento:

2.1.1. El parque residencial

Se ratifica 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.

El PTP Donostialdea-Bidasoa establecía una ratio de entre 1.775 - 2.401 viviendas y las DOT, una cuantificación máxima de 2.545, en el

documento enviado al Ayuntamiento con motivo de su aprobación, que tomaba como referencia 2.019.

El apartado 2 del artículo 13 del Capítulo II de las Normas de Aplicación de las DOT establece que, el cálculo de la cuantificación residencial se realizará sobre la estadística oficial de los últimos datos existentes anteriores a la fecha del acuerdo de adopción de criterios para la redacción del documento definitivo del Plan; de modo que, en este caso, se realiza el cálculo a partir de los datos del Padrón de 31 de diciembre de 2021.

Habida cuenta que el padrón municipal no discrimina entre viviendas desocupadas y segundas residencias, para poder realizar el cálculo, se han tomado como base los datos de Eustat de 2011 (67% segundas residencias y 33% viviendas vacías) y se ha estimado que ese porcentaje se mantiene.

Así, el cálculo actualizado siguiendo los parámetros DOT determina que el número máximo de viviendas a calificar por el nuevo Plan General es de 1.941, dado que este valor es más restrictivo que el dado por el PTP.

Además, se debe tener en cuenta que las Directrices de Ordenación eliminan la obligatoriedad de calificar un número mínimo de viviendas.

BIZITEGI-LURZORU ESKAINTZA REN KUANTIFIKAZIOAREN KALKULUA, LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROEN ARABERA (2022-2030ko epea) CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (período 2022-2030)		1
Udalerría / Municipio:	Hondarribia	Eguna / Fecha:
Eremu Funtzionala / Área Funcional:	Donostialdea - Bajo Bidasoa	2022/5/1
LURRALDE PLAN PARTZIALEAN EZARRITAKO LURRALDE EREDUAREN ONDORIOAK IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP)		
CMT. LPP-ean ezarritako Lurralde Eremuaren ondorioak / Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP	CMT=	0
PLANEAMENDU-DENBORALDIAN, BIZITEGI-BEHARRAK / NECESIDADES RESIDENCIALES del PERÍODO de PLANEAMIENTO		
A. Etxebizitza nagusien beharrak / Necesidad de viviendas principales		
A1. Biztanleriaren aldaketaren ondorioz / Por variación de la población		
A1 = (P30-P22) / TMF30	A1=	304
A2. Familiaren Batezbesteko Tamainaren (TMF) aldaketaren ondorioz / Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF)		
A2 = P22 x (1/TMF30-1/TMF22)	A2=	401
B. Bigarren mailako etxebizitzaren eskaera / Demanda de vivienda secundaria		
B1. Etxebizitza nagusien (VP) aldaketaren ondorioz / Por variación de las viviendas principales (VP)		
B1 = (A1+A2) x (CVS30-1)	B1 =	117
B2. Bigarren mailako etxebizitza-Koefizientearen (CVS) aldaketaren ondorioz / Por variación del Coeficiente de Vivienda Secundaria (CVS)		
B2 = (P22/TMF22) x (CVS30-CVS22)	B2 =	0
C. Jenderik gabeko etxebizitzaren aurreikuspena / Previsión de viviendas deshabitadas		
C1. Jenderik gabeko etxebizitzaren (VD) aldaketaren ondorioz / Por variación de las Viviendas Deshabitadas (VD)		
C1 = (A1+A2+B1+B2) x (CVD Norm. -1)	C1=	58
ETXEBIZITZA-BEHARRAK GUZTIRA / NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES		
NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1	NR =	880
PLANEAMENDUAN ESKAINI DAITEKEEN BIZITEGI-AHALMEN MAXIMOA / CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO		
NRe. Bizitegi-Behar harrotuak = Bizitegi-beharrak x harrotze-koefizientea / Necesidades residenciales esponjadas		
NRe = NR x ESP	NRe =	2.112
C2. Errekuperatu daitekeen jenderik gabeko etxebizitzak / Viviendas deshabitadas a recuperar		
C2 = Bertan dauden etxebizitzaren kopuru osoaren %2 / C2 = 2% del Parque residencial total existente	C2=	171
CR. Mugatzaileak aplikatu gabe, bizitegi-ahalmen maximoa / Capacidad residencial máxima sin considerar limitaciones:		
CR = (NR x ESP) - C2	CR=	1.941
MUGATZAILE GEHIGARRIAK / LIMITACIONES ADICIONALES		
Onartutako bizitegi-ahalmen maximoa (bertan dauden etxebizitza-kopuruaren %50a)		
Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)	Cmax=	4.279
Beti aurreikusi daitekeen bizitegi-ahalmen minimoa (bertan dauden etxe. kopuruaren %10a)		
Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)	Cmin=	856
Planeamenduan eskaini daitekeen bizitegi-ahalmen maximoa (etxebizitza-kopuruak):		
Capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento (nº de viviendas): CR =	CR=	1.941

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

BIZITEGI-LURZORU ESKAINTZAREN KUANTIFIKAZIOAREN KALKULUA, LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROEN ARABERA (2022-2030ko epea) CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (período 2022-2030)	2
Udalerría / Municipio: Hondarribia	

BIZTANLERIAREN ETA ETXEBIZITZEN DATU ESTADISTIKOAK ETA HAIEN BILAKAERAREN HIPOTESIA										
DATOS ESTADÍSTICOS DE POBLACIÓN y VIVIENDA e HIPÓTESIS de EVOLUCIÓN										
Urtea Año	Biztanleak Población	Etxebizitza Nagusiak Viviendas Principales	Bigarren mailako etxe Viviendas Secundarias	Jenderik gabe etxe Viviendas Deshabit.	Etxebizitza Guztira Viviendas Totales	TMF	CVS	CVD	Epea Periodo	TAC
2001	15.364	5.164	1.229	605	6.998	2,98				
2021	17.006	6.853	1.142	562	8.557	2,48	1,17	1,07		
2022	17.093					2,46			2001-2021	
2030	17.801					2,33			TAC ref.	0,0051

KALKULUAN ERABILITAKO OINARRIZKO KOEFIZIENTEAK / COEFICIENTES BÁSICOS USADOS PARA EL CÁLCULO	
Familiaren t. (TMF) urteko aldaketa Variación anual Tam. M.Fam.(TMF)	-1,20
Bigarren mailako etxebizitzaren koef. (CSR) Coef. CSR (Viviendas secundarias)	1,17
Erreferentzia-koef. / Coeficiente de Referencia	1,25
Onartutako Koef.maximoa / Coef. Máximo admitido	1,25
Jenderik gabeko etxebizitzaren koef. (CVD) Coef. CVD (Viviendas Deshabitadas)	1,04
'-tik (biztanleak) / Desde (hab) -ra (birt.) / Hasta (hab.)	1,05
20.000	1,06
7.000	1,07
3.000	1,08
1.000	1,07
0	1,08
Erreferentzia-koef.(CVD) Coef. CVD Referencia	1,07
Arautegiko koef. (CVD) / Coef. CVD Normativo	2,00%
Jenderik gabeko etxebizitzaren berrabiltzea: Recuperación de Viv. Deshabitada: (Bertan dagoen etxe-kop.%a) (% Viv. existentes)	2,00%
P _{xx} = "xx" urteko biztanleria/ Población del año «xx»	P20 = P16 x (1 + TAC96-16) ⁴ P28 = P20 x (1 + TAC96-16) ⁸
TAC _{xx-yy} = "xx" eta "yy" urteko artean urteko hazkunde tasa Tasa anual crecimiento entre años «xx» e «yy»	TAC96-16 = (P16 / P96) ^(1/20) -1 TMF16 = P16 / VP16 TMF20 = 1 + [(TMF16- 1) x (1 - 0,012) ⁴] TMF28 = 1 + [(TMF20- 1) x (1 - 0,012) ⁸]
TMF _{xx} = "xx" urteko Familiaren Batezbesteko Tamaina Tamaño Medio Familiar del año «xx»	CSR16 = 1 + (VS16 / VP16)
CSR _{xx} = "xx" urteko Bigarren Etxebizitzaren Koefizientea Coef. Vivienda Secundaria del año «xx»	CVD16 = 1 + [VD16 / (VP16 + VS16)]
CVD _{xx} = "xx" urteko Jenderik Gabeko Etxebizitzaren Koefizientea Coef. Vivienda Deshabitada del año «xx»	

L. Plan Partzialaren Lurralde Ereduaren ondorioak	
Implicaciones del Modelo Territorial del PTP	
LPP-aren ondoriozko etxe. kopurua: Nº	gutx / min 1.775
Viv. resultantes Mod. Terr. PTP :	gehi / max 2.401
Biztanleriaren ondorioz harrotze-koefizientea (ESP)	
Factor de esponjamiento según población (ESP)	
-tik (biztanleak) / Desde (hab) -ra (birt.) / Hasta (hab.)	Koef. / Coef.
20.000	2,20
7.000	19.999
3.000	6.999
1.000	2.999
0	1.000
Arautegiaren harrotze-koefizientea	2,40
Factor esponjamiento Normativo:	2,40

Mugatzaille gehigarriak / Limitaciones adicionales	
1. Beti onartuko den bizitegi-ahalmena Capacidad que siempre es admisible. Bertan dagoen etxe-kopuruaren %a:	10,00%
% del Parque inicial existente:	10,00%
2. Onargarria den bizitegi-ahalmenaren maximoa Capacidad máxima admisible. Bertan dagoen etxe-kopuruaren %a:	50,00%
% del Parque inicial existente:	50,00%

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

Por último, se debe tomar en consideración que la cuantificación residencial propuesta se asienta en un doble criterio:

- La ausencia de condiciones a la capacidad residencial del suelo urbano, la cual sólo queda limitada por las edificabilidades máximas legalmente impuestas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- La aplicación del método general de cuantificación residencial a los planes urbanísticos que clasifican suelo urbanizable.

Por tanto, no computarán como incremento de la capacidad residencial:

- a) El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.
- b) La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.
- c) Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.
- d) El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.
- e) Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

Visto lo anterior, se propone calificar unas 1.620 viviendas nuevas en el Plan General, de las cuales, 1.186 computaran para el cálculo de

cuantificación residencial, esto es, el 61% del máximo determinado por las DOT.

Asimismo, se potenciará la construcción en el suelo ya artificializado, resultando que 644 de las nuevas viviendas, esto es, el 40% del total se ubican en suelo urbano.

Con respecto al cumplimiento global del estándar de VPP (vivienda de protección Pública), parece obligado mantener lo establecido por el Plan de 2017 para actuaciones en el suelo urbano no consolidado: Cubo de la Magdalena (100% vivienda libre y compensación monetaria del estándar del 40% del incremento de edificabilidad urbanística para VPP), Presa y Damarri (100% VPP) y Montañenea (100% vivienda libre y compensación monetaria del estándar del 75% del incremento de edificabilidad urbanística para VPP), dado su alto grado de ejecución, por lo que se propone solicitar del Departamento Vivienda la autorización pertinente, tal y como se establece en el artículo 80.4 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 15 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

De esta manera, el estándar de 53 VPP correspondientes a Montañenea y Cubo de la Magdalena se cumplirá sobradamente con las 120 VPP de Presa y Damarri, y, además, compensarán la diferencia de valor al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).

En Blanca de Navarra, se propone mantener el estándar del 40%.

Las cesiones a realizar en las Actuaciones de Dotación (que legalmente no están obligadas a la reserva de VPP) tendrán como destino preferente la mejora de la red viaria, de espacios libres y dotaciones, y, en los casos en los que lo anterior no proceda, a la obtención de viviendas con destino a VPP o alojamientos dotacionales. Si ninguna de las alternativas anteriores es viable, se monetizará con destino la PMS.

Por último, en los suelos clasificados como urbanizables, se propone mantener una dotación suficiente de VPP en cada sector, aunque no se descarta el cumplimiento conjunto del estándar priorizando una presencia mayor de vivienda libre en las zonas con mayores costos de urbanización en aras a su materialización o en los desarrollos sobre suelos de mayor valor inmobiliario, en los que los mecanismos de compensación establecidos permitirán al patrimonio municipal de suelo recuperar un volumen importante de recursos para la adquisición de los suelos en los que se localiza la vivienda de protección pública con el objeto de que el número de viviendas protegidas obtenido finalmente sea mayor.

2.1.2. Actividades económicas

Hondarribia presenta una notoria especialización funcional derivada de sus singulares características territoriales e históricas, siendo relevantes solamente los servicios turísticos y de ocio, además de la actividad pesquera, en la configuración de las actividades económicas del municipio.

El PTP Donostialdea-Bajo Bidasoa plantea la posibilidad de destinar la zona de Zubieta a Parque de Servicios a Empresas y de Actividades Avanzadas, y, del mismo modo, el PTS de Creación Pública de Suelo Para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales determina el desarrollo del Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas de Zubieta, un parque empresarial de la finca y su entorno. (Hondarribia - Irún. 25/40 Has).

No obstante, aunque la materialización de este parque empresarial sea fundamental en la estrategia de diversificación y de impulso de la creación de actividades la ciudad, aún no ha sido desarrollado, por lo que el objetivo principal del Plan será su la eliminación de los obstáculos de dificultan su desarrollo.

Asimismo, es preciso recordar que el PTS establece que la dimensión de los nuevos suelos de actividad económica calificados en municipios como Hondarribia fuera del ámbito de Zubieta Urduñabia no debe exceder las 10Has.

Se propone mantener la propuesta de ordenación de superficie para actividades económicas con un máximo de 10 Has. en la zona de Gaintxurizketa.

2.1.3. Equipamientos

La propuesta de ordenación recoge los nuevos equipamientos propuestos.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

La integración de la perspectiva de género en el planeamiento favorece a mujeres y hombres el acceso a los recursos (residenciales, económicos, de bienestar, etc.) en condiciones de igualdad. Además, la consideración de la interseccionalidad ayuda a atender la diversidad y a incorporar a dicho objetivo de igualdad a grupos de población atravesados por otros ejes de desigualdad como son el nivel socioeconómico, la capacidad funcional, la edad, etc.

2.1.6. 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).

2.2. CRITERIOS: Ejes estratégicos.

Además de resolver la problemática detectada, y tal y como se proponía en el Avance, el nuevo Plan general propone tres ejes estratégicos o criterios principales (continuidad urbana, movilidad y sostenibilidad), que se desarrollan en seis apartados con medidas de actuación concretas para la consecución del modelo de ciudad deseado:

2.2.1. Continuidad urbana en la Bahía de Txingudi.

La inexistencia de un borde, una franja de suelo no urbanizado que separe las ciudades de Hondarribia e Irun, es una realidad. También su integración funcional. Por este motivo, es imprescindible que ambas ciudades, y también la vecina Hendaia, respondan a un esquema conjunto e integrado que dé respuesta a las necesidades comunes de la ciudadanía y a las condiciones del territorio compartido.

Para lograr este objetivo se propone avanzar, a partir de la ordenación propuesta por el PTP, en el área de Carácter Estratégico de Txingudi:

- Consolidación del Aeropuerto, sin ampliación de la pista.
- Desarrollo del Parque de Servicios a las Empresas, Actividades Avanzadas y Zonas Dotacionales de Zubieta, en consonancia con las determinaciones adoptadas por el Ayuntamiento de Irun.
- Reasignación de usos de máxima valoración naturalística y ambiental en el área protegida de Txingudi, dentro del Plan Director (Laguna de San Lorenzo) y a través de la normativa de Suelo No Urbanizable.

- 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 (conexión Hondarribia – Irun).
- Mejora de la calidad urbana y del parque edificado en Mendelu y Eskapatxulo a través de su clasificación como suelo urbano no consolidado y remisión de la ordenación a un Plan Especial de Regeneración Urbana.

2.2.2. Movilidad.

Se busca contribuir a la implementación de un modelo de movilidad dirigido a mejorar la calidad de vida, comprometido con el medio ambiente, energéticamente más eficiente, más sostenible económicamente y que garantice una mayor accesibilidad, tanto territorial como social, asequible para todas las personas y con especial atención a las personas con discapacidad o movilidad reducida, así como a la denominada “movilidad del cuidado”.

Este nuevo modelo de movilidad ha de apostar por alternativas al basado en el uso del vehículo privado motorizado mediante el fomento del uso de modos de transporte más sostenibles, como son la marcha a pie, la bicicleta u otros medios de transporte activo, y el fomento del transporte público.

Se establecen las siguientes prioridades en relación a la movilidad en la ciudad:

- Se fomentarán medidas para facilitar los desplazamientos a pie, en bicicleta u otros medios de transporte activo, asociándolos con hábitos de vida saludables. En especial, se buscará la articulación de la continuidad peatonal y ciclable

en torno a la bahía de Txingudi y en toda la ciudad de Hondarribia.

- Mejora y uso de la red de transporte público, incluyendo medidas de integración multimodal:
 - Autobús.
 - Aeropuerto.
 - Estación ferroviaria intermodal de Irún elemento central de la conexión por vía ferroviaria en el que confluyen el Tren de Alta Velocidad, Cercanías y Larga distancia de Renfe y el Topo de Euskotren.
- Mejora de la red viaria.

Como criterio general, se integrarán las determinaciones del plan de Movilidad Urbana Sostenible en el Plan General.

A continuación, se detallan las líneas estratégicas del Plan, y sus acciones más destacables, algunas de las cuales ya se están implementando dentro del programa *Kalez Kale: Hondarribia Hobetzen*:

- Potenciar los desplazamientos a pie.
Para tal fin se propone diseñar una red de itinerarios peatonales que articulen el conjunto de áreas urbanas, garantizando una conectividad adecuada e integrando la perspectiva de género en el diseño de la red. Esta medida se acompañará con un centro urbano peatonalizado en su mayor parte, donde únicamente se permitirá el paso de vehículos de residentes, carga y descarga, y transporte público. Asimismo, se propone garantizar la accesibilidad universal, y mejorar la permeabilidad transversal de las calles.

- Algunas acciones destacadas son las ampliaciones de aceras en Jaizkibel etorbidea, Baserritar etorbidea y Kosta kalea. Los caminos rurales merecen atención y su mantenimiento y mejora facilita la movilidad peatonal. Finalmente, es importante mejorar la señalética peatonal.
- Mejorar la calidad estancial del espacio público, considerando además su valor como recurso para la cohesión social y los trabajos de cuidado.
- Fomentar la movilidad ciclista.
Resolviendo las deficiencias funcionales de la infraestructura ciclista actual, procurando que los nuevos barrios cuenten con la infraestructura necesaria y prestando especial atención a la protección frente al tráfico.
- La red propuesta conectará los principales equipamientos con los barrios.
- Potenciar el transporte público.
Se propone potenciar la intermodalidad del autobús interurbano con la bicicleta, y la implantación de una línea de autobús lanzadera.
- Ordenar el viario, el tráfico y el aparcamiento.

Todas las medidas que se plantean para fomentar la movilidad ciclista, peatonal y de transporte están muy relacionadas con el esquema circulatorio y la configuración del viario. Es preciso revisar algunos aspectos del esquema circulatorio actual con el fin de calmar el tráfico, no solo reduciendo la velocidad, sino también la intensidad del tráfico motorizado. Por ello, se plantean las siguientes actuaciones principales:

- Canalizar los flujos motorizados de dirección norte/sur por Donostia Kalea, para liberar de tráfico de paso de la zona de Portu Auzoa.
- Introducir el sentido único en algunas calles, para poder ampliar la acera y/o mejorar la ciclabilidad.
- Reducir la oferta de plazas de aparcamiento regulados en la vía pública con la finalidad de reducir el tráfico de agitación.
- Convertir el aparcamiento agrupado en Portu Auzoa en un parking para residentes y, a medio plazo, convertir este parking en un espacio estancial.
- Incluir en la normativa determinaciones que fomenten el uso de vehículos no motorizados, facilitando la implantación de espacios para su estacionamiento y guarda en los edificios y vías públicas.

Por último, en cuanto a la dotación de aparcamientos, en el Avance se destacaba la necesidad de reflexionar sobre la dotación necesaria de aparcamientos, ya sea como usos auxiliares de las viviendas, como elemento constitutivo de los sistemas locales o como equipamiento, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Capacidad de las vías para permitir la coexistencia del tránsito peatonal, ciclable y de vehículos motorizados, públicos y privados, además de los propios aparcamientos, priorizando el transporte público, el tránsito peatonal y ciclista, así como los usos estanciales.

- Cercanía de equipamientos utilizados por personas que puedan tener problemas de movilidad. (Centros sanitarios, de educación especial, residencias de personas mayores, etc...).
- Cercanía de las zonas de mayor densidad comercial.

Para dar respuesta a la necesidad de plazas de aparcamiento en el centro de la ciudad, se han analizado varios espacios como posibles alternativas para su ubicación:

- Damarri.
- Jabier Ugarte Plaza.
- Zezen Plaza.
- Donostia kalea.

El avance proponía, al igual que el Plan general de 2017, la ubicación de parkings en Presa, Damarri y Donostia kalea, y la eliminación de las plazas de aparcamiento de la Benta.

No obstante, problemas de tipo geotécnico impidieron la construcción del aparcamiento rotatorio previsto en Presa. Es probable que las ubicaciones en Damarri y Jabier Ugarte presenten problemas similares, y en Zezen Plaza, casi con toda probabilidad, la presencia de restos arqueológicos de las contraescarpas de la muralla dificulte o impidan su implantación.

Se propone realizar estudios geotécnicos / arqueológicos para poder valorar la posibilidad real de implantación de aparcamientos en las citadas ubicaciones.

2.2.3. Sostenibilidad:

La necesidad de mirar a largo plazo y la importancia de su aplicación en el entorno local son dos cuestiones que están en la base de del desarrollo sostenible, de ahí la importancia de su inclusión en el Plan General.

El futuro de las personas y del planeta depende de que seamos capaces de armonizar el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente. Y esto se consigue aplicando ese compromiso genérico en el entorno más próximo. En la redacción del Plan General se propone como criterio a seguir su inclusión a través de los cuatro pilares en los que se sustenta el concepto de sostenibilidad:

- Sostenibilidad Medioambiental.

La conservación y protección del entorno deben ser un elemento clave en la propuesta de ordenación de la ciudad, tratando de provocar la menor alteración del ecosistema en el que esta se inserta mediante las siguientes estrategias:

- Causar el menor impacto posible sobre el medio ambiente y el territorio.
- Consumir la menor cantidad de recursos y energía.
- Generar la menor cantidad posible de residuos y emisiones.

La sostenibilidad medioambiental se integrará dentro del Plan regulando aspectos tales como la protección de los espacios naturales urbanos, y el desarrollo urbanístico sostenible, y al mismo tiempo favoreciendo conductas ciudadanas respetuosas con el medio ambiente, como el reciclaje, el

consumo responsable, o la utilización de un transporte público menos contaminante.

El crecimiento de baja densidad que caracteriza al municipio de Hondarribia, y la histórica implantación de viviendas unifamiliares en el suelo rural suponen un elemento a corregir por el nuevo Plan General, puesto que generan una ocupación excesiva de suelo, dependencia del transporte individual privado, competencia a los usos propios del suelo no urbanizable con la que los y las baserritarras difícilmente pueden competir, y problemas de falta de dotaciones (en especial saneamiento y accesibilidad) que es preciso abordar.

Así se impone una apuesta por la ciudad más compacta, con centros redensificados y regenerados, con espacios de convivencia, con un uso diversificado del suelo, que incorpore la innovación urbana y la sostenibilidad como criterios de planificación, fomentando el uso de lo ya construido. Por ello, se proponen los siguientes criterios de planificación:

- La ordenación que se proponga ha de partir necesariamente de la implantación de usos urbanos y no urbanos que en la actualidad existen en el municipio.
 - Todo crecimiento urbano que se proponga debe apoyarse en el existente de forma integradora y natural.
 - Protección y conservación de las áreas naturales y de la biodiversidad.
- Recoger la delimitación y normativa de los espacios naturales protegidos por la planificación territorial sectorial.

- Asegurar la continuidad y conectividad ecológica del medio físico, evitando los fenómenos de aislamiento y fragmentación del mismo.
 - Protección y recuperación del sistema fluvial y de arroyos.
La protección y/o restauración de los cauces de los ríos, arroyos y rías y de las zonas de vegetación natural de ribera.
Proteger los ciclos naturales de carga de los recursos hidrológicos y acuíferos existentes, preservando los suelos y la cubierta vegetal de las cuencas receptoras.
 - La ordenación urbanística minimizará los riesgos naturales y la posibilidad de accidentes derivados de los mismos, evitando la clasificación de nuevos suelos que sean susceptibles de sufrir riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones, ascenso del nivel del mar, incendios u otros.
Para ello se aplicará la normativa sobre inundabilidad, problemas de ruido y riesgos de suelos potencialmente contaminados y promover su recuperación.
Valoración de las pendientes, la litología y la localización de las capas del suelo, así como la movilidad del suelo y la vulnerabilidad de los acuíferos.
 - Se preservará el carácter rural de los suelos en los que no se propone crecimiento.
 - Además, se fomentará la integración en el régimen de uso del Suelo No Urbanizable estrategias que fomenten la viabilidad de los usos agrarios y la adecuada integración de los usos complementarios de los mismos
- Por último, se promoverá la protección y fortalecimiento de los bosques autóctonos y del suelo agrario existente y la delimitación de suelos forestales aptos para la explotación intensiva mediante una gestión sostenible y se velará por la calidad ambiental de los ciclos naturales vinculados a los suelos agroforestales y su entorno ecológico.
 - Se buscarán medidas para facilitar la integración de corredores verdes intraurbanos que conecten los espacios verdes con las grandes áreas verdes periurbanas como medida de integración de la red verde en el suelo urbano.
 - o Parques.
 - o Huertos urbanos.
 - o Conexión con la red de paseos que acceden a los caminos rurales de la ladera sur del monte Jaizkibel.
 Estos elementos, además, servirán como medida de reducción del efecto "isla de calor".
 - Se promoverán actividades de restauración e integración paisajística de los elementos causantes del impacto paisajístico.
 - Se fomentará la protección y rehabilitación de la tipología tradicional del caserío mediante la rehabilitación y reutilización de caseríos actualmente vacíos, incluida la distribución horizontal, priorizando el mantenimiento del uso agropecuario.
Los usos autorizados se establecerán preferentemente en los caseríos o construcciones existentes que resulten adecuados al uso previsto, limitando en la medida de lo

posible el número de edificaciones vinculadas a cada explotación agrícola y ganadera, finca o actividad autorizada.

Se Ordenarán las construcciones vinculadas a los caseríos, chabolas, entre otras, compatibilizando los usos agropecuarios con la imprescindible conservación del medio físico e incorporando criterios ambientales y paisajísticos en el ordenamiento.

- Para la construcción de nuevas edificaciones para uso residencial ligado a explotaciones ganaderas y/o agrarias, se definirá una parcela mínima, ocupación máxima y edificabilidad física máxima, con el fin de minimizar el impacto ambiental y paisajístico.
 - En el suelo no urbanizable no se autorizarán nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo.
 - Se fomentará la instalación de puntos de recarga eléctrica.
 - Se impulsará la eficiencia energética tanto de los edificios nuevos como de los existentes, así como el aumento de la implantación de las energías renovables en la edificación, con el objeto de reducir la huella energética y de carbono del parque edificado a la vez que se promueve el aumento del confort climático interior de los edificios de manera sostenible.
- Sostenibilidad social.

Se busca fortalecer la cohesión y la estabilidad de las poblaciones; las relaciones entre las personas y el uso

colectivo de lo común, conjugando crecimiento económico y respeto medioambiental con bienestar social, fomentando el mantenimiento y la creación de empleo, protegiendo la seguridad y la salud de las personas, asegurando la reducción de la pobreza y las desigualdades, y evitando las situaciones de exclusión social.

La regeneración y rehabilitación de la ciudad existente cobra especial importancia, así como la redensificación de las áreas infrautilizadas, la adaptación y diversificación del parque de viviendas existente para cubrir las necesidades poblacionales y sociales de la ciudadanía, y el fomento del uso mixto de los espacios

Entre las acciones para fomentar la sostenibilidad social en la ciudad, destacan las siguientes:

- Rellenar los huecos existentes en la trama urbana, y fomentar la mejora de la red de espacios públicos accesibles, e inclusivos.
Para ello se proponen actuaciones de dotación en zonas que permiten la implantación de nuevos usos residenciales.
- Diseñar actuaciones de regeneración en zonas con necesidades especiales como Mendelu y Alde Zaharra, articulando para ello los mecanismos de planificación necesarios.
- Definir una estructura y un modelo urbano más sostenible, intentando evitar la dispersión mediante la promoción de un desarrollo compacto, próximo a las zonas ya consolidadas o reutilizando las existentes.

- Se intentará, en la medida de lo posible, implementar edificabilidades medias, evitando los usos residenciales aislados.
- Generar espacios libres de proximidad inclusivos.
- Promover una complejidad de usos y tipologías que reduzca la necesidad de desplazamientos a través de medios de transporte motorizados.
- Fomentar nuevas tipologías residenciales incorporando demandas como las viviendas comunitarias derivadas de los nuevos modos de vida: co-housing, 3ª edad, jóvenes, etc. y haciendo frente a retos como un nuevo modelo de cuidados, la soledad no deseada, etc.
- Procurar una oferta suficiente de viviendas asequibles que permita a la juventud continuar su proyecto vital en Hondarribia.
- Fomentar un uso más sostenible del patrimonio edificado.
- Fomentar la rehabilitación, en especial, la rehabilitación energética y la accesibilidad, incorporando desafíos como la atención al envejecimiento o la dependencia en el propio hogar.
- Introducir en el planeamiento general criterios bioclimáticos, tanto para la urbanización como para la edificación.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes planteando estrategias viables que den paso a mejoras de la habitabilidad implicando la reducción

de recursos y la emisión de residuos, haciendo eficiente la obtención de la habitabilidad socialmente demandada, y creando conciencia al respecto.

- Regular las viviendas de uso turístico, así como otros usos de actividad económica que se implantan en el suelo residencial para garantizar el equilibrio entre los diferentes usos urbanísticos que el planeamiento debe garantizar y evitar la excesiva gentrificación o el monocultivo turístico.

- Sostenibilidad económica.

Conciliación entre desarrollo económico, ambiental y social en una economía competitiva y productiva que beneficie la igualdad, la cohesión social y el empleo de calidad. Esta sostenibilidad garantiza el uso racional de recursos naturales y el respeto hacia el medio ambiente satisfaciendo las necesidades actuales sin comprometer las futuras.

Se debe tener en cuenta que, la inmensa mayoría de los y las hondarribiarras no trabaja en Hondarribia, y que quienes trabajan en la localidad lo hacen en el sector servicios, de modo que los desplazamientos para acudir al lugar de trabajo, muy a menudo utilizando el vehículo privado, son habituales.

Además, es preciso recordar la importancia de los sectores pesquero, agrícola, ganadero y forestal como garantes de un ordenamiento territorial resiliente y sostenible; y del necesario apoyo que hay que prestar a las iniciativas de conservación, dinamización y revitalización del suelo rural, y al fomento del empleo agrario.

Todo ello con una clara orientación social por su función de abastecimiento de alimentos de proximidad y de conservación del medio y patrimonio rurales, soporte y garantes de la biodiversidad y el paisaje.

Entre las acciones para fomentar la economía sostenible en la ciudad, destacan las siguientes:

- Implantar usos diversificados del suelo para la actividad económica, generando espacios de economía de proximidad, y evitando la segregación del mismo en usos exclusivos -comercial, industrial, residencial, terciario.
- Establecer un régimen de usos adecuado que dé respuesta a la posible integración de usos de actividad económica en el suelo residencial sin dejar de lado los objetivos de calidad ambiental de las zonas residenciales, evitando molestias, ruidos, olores, etc.
- Especial atención a los nuevos usos de actividad económica como viviendas turísticas, cocinas fantasma, etc.
- Aumentar la oferta de suelo para actividades económicas, para lo que se clasificará el suelo necesario.
- Potenciar las actividades del sector primario mediante una regulación que evite la competencia de los usos urbanos, logrando un equilibrio entre actividades agrarias y actividades complementarias.
- Fomentar la mejora de la comercialización de los productos agrícolas locales, especialmente los producidos por pequeños agricultores y agricultoras

habilitando para ello un espacio de mercado permanente.

- Potenciar las fortalezas del Municipio en cuanto a ubicación, conexión, movilidad, etc., para atraer nuevas actividades no ligadas necesariamente al sector servicios.
 - Prever equipamientos para fomentar y acompañar proyectos de autoempleo, o espacios de trabajo compartido (coworking), incorporando a su vez estrategias de activación del tejido urbano, así como de conciliación del trabajo productivo y reproductivo.
- Sostenibilidad cultural.

Lo nuevo no debe construirse sobre la nada sino que debe ser contextualizado en el marco cultural que lo alberga (cada ciudad y/o territorio tiene sus modos ya aprendidos) así, la cultura constituye un recurso fundamental a la hora de identificar los aspectos diferenciales de las ciudades, sus ventajas comparativas y su singularidad; además, los procesos culturales y creativos tienen la capacidad de crear nuevos vínculos sociales, lo que contribuye a consolidar sociedades más inclusivas, más cohesionadas y más diversas, Al igual que una ciudad cohesionada que estabiliza la población, fomenta las relaciones entre las personas y el uso colectivo de lo común, y este uso de lo común y las relaciones entre las personas fomentan los usos y actividades culturales. Esto así, la sostenibilidad social y cultural son dos caras de la misma moneda.

El nuevo Plan General, como instrumento básico de ordenación integral del territorio, definidor y organizador la

gestión de su ordenación urbanística, debe definir estrategias de sostenibilidad cultural entre sus determinaciones, estableciendo, entre otras:

- Iniciativas de renovación y revitalización de espacios urbanos, con especial incidencia en los ámbitos que posean valores patrimoniales relevantes como Alde Zaharra.
- Disponer y difundir nombres de lugar normalizados, de modo que se eliminen las dudas, usos erróneos y malentendidos que surgen en torno a la toponimia.
- Incorporar la toponimia normalizada a la cartografía en todas las escalas.
- Fomento de las industrias culturales o creativas como medio de reactivación de la economía y para proyectar una nueva imagen de ciudad basada en la cultura y la creatividad.
- Procurar desde el planeamiento soluciones a las necesidades de la infraestructura cultural existente.
- Procurar desde el planeamiento soluciones para finalizar el mapa de infraestructuras culturales.
- Crear corredores culturales, con espacios públicos abiertos, con una oferta material y simbólica que incluya lugares de ocio y equipamientos culturales y con una oferta comercial combinada de vivienda y servicios. En este sentido, cobra especial importancia la conexión accesible entre Alde Zaharra y la Marina.

- Visibilizar y poner en valor como patrimonio cultural los lugares de Hondarribia que puedan vincularse a las mujeres (personas, personajes, sucesos, actividades, etc.).
- Revisar la relación completa de edificaciones y elementos construidos a integrar en el catálogo, complementando y/o reajustando el régimen de protección, con especial incidencia en la unificación de los distintos criterios establecidos en la normativa y en el desarrollo de un régimen de protección que abarque al elemento protegible y a su entorno, superando la catalogación por edificios.
- Considerar la diversidad lingüística y cultural, como parte indispensable de la identidad.
- Fomentar la normalización del Euskara en Hondarribia, atendiendo a la realidad lingüística diferencial de cada barrio del municipio.
- Redactar de un documento específico de Integración de la perspectiva lingüística en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, que incorporará, entre otros, una evaluación de impacto y un estudio lingüístico.
- Incluir la arquitectura contemporánea y defensiva en el catálogo de patrimonio arquitectónico.
- Añadir el patrimonio arqueológico al Plan General, incorporando, en su caso elementos sujetos a protección local.

4

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

EN GENERAL	
	<p>Integrar los Objetivos y Criterios referidos en el apartado 2 de este documento en la redacción del Plan</p> <p>Número de viviendas nuevas: 1.620 aproximadamente. (1.186 computables en la cuantificación residencial establecida en las DOT, 346 en actuaciones de dotación y 88 de realojos, etc).</p> <p>Transferencia de Viviendas de protección pública: se propone el cumplimiento global de la dotación obligatoria de VPP.</p> <p>Además, se continuará el proceso de peatonalización paulatina de las calles de la Marina, Alde Zaharra, etc, en consonancia con lo determinado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible aprobado. Y, del mismo modo, se ampliará y mejorará la red de itinerarios ciclables, tal y como se determina en el citado Plan.</p> <p>Aumento de espacios equipamentales y libres en las actuaciones de dotación (cesiones).</p> <p>Se promoverá la conexión de los espacios libres en el borde la trama urbana con los parques periurbanos y con la red de caminos rurales; y, en la medida de lo posible, la conexión entre los distintos espacios verdes entre sí.</p>

ZONA				
1. ALTO DE GAINXURIZKETA	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.

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

	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.

2. 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: <ul style="list-style-type: none"> XVII AD 2.1.1. Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. <p style="text-align: right;">12 viviendas nuevas.</p>

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

3. 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.	

4. 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 (m ²)	Observaciones
	4.1. Mendeluko Hegoa	Suelo urbano consolidado.	69.123m ² .	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.
		Residencial		22 viviendas nuevas.
4.2. Karmeldarrak	Suelo Urbanizable.	46.197m ² .	Plan Parcial.	
	Residencial		183 viviendas nuevas.	

5. 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. Residencial	120.085 m ² .	Plan Especial
	5.2. Eskapatxulo	Suelo urbano no consolidado. Actividades económicas		

6. 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.	97.828m ² .	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 m ² .	La eliminación de Mandobidea condiciona la capacidad residencial por cuestiones de acceso y de intensidad del tráfico. Plan Parcial. 36 viviendas nuevas.

7. 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 (m ²)	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: <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p style="text-align: right;">89 viviendas nuevas.</p>
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: <ul style="list-style-type: none"> • XVIII Llobregat. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. <p style="text-align: right;">21 viviendas nuevas.</p>	

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

	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.
--	-----------------	--	-------------------------	---

8. 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 (m ²)	Observaciones
	8.1. Aireportua	Suelo Urbano Consolidado. Sistema General Aeroportuario.	434.233m ² .	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 m ² .	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: <ul style="list-style-type: none"> • XXV Gabarrari. • XXIV AD 4.6.1. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. 8 viviendas nuevas.	

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

	8.3. Eribera	Suelo urbano consolidado / no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial.	5.251 m ² .	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.
--	--------------	--	------------------------	---

9. 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 (m ²)	Observaciones
	9.1. Tudelenea / Botika	Suelo urbanizable. Residencial	63.495m ²	Desarrollo mediante Plan Parcial. 300 viviendas nuevas.

10. MONTAÑEÑA / ETXANIKENEA	Conservación de las determinaciones del Plan General de 2017 en Montañeña. Concentración de la nueva dotación residencial, especialmente VPP, en la franja más próxima a los suelos urbanos.			
	Denominación	Clasificación y Calificación PGOU	Superficie (m ²)	Observaciones
	10.1. Montañeña	Suelo urbano no consolidado. Residencial.	12.179m ²	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuación integrada. 47 viviendas nuevas.
	10.2. Etxanikenea	Suelo urbanizable. Residencial.	51.061m ²	Desarrollo mediante Plan Parcial. 200 viviendas nuevas.

11. 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.	9.351m ² .	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)	1.177.941m ² .	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuaciones de dotación: <ul style="list-style-type: none"> • XXV AD 5.5.2. Alameda. (respetando lo establecido en la Ley de Costas para zonas afectas a la servidumbre de protección). • XXIV AD 5.5.3. Alameda. (respetando lo establecido en la Ley de Costas para zonas afectas a la servidumbre de protección). • I Revellín. • II Itsasondo. • III Bixkundi. • IV Mendibea. • V Haizeder. • VI Loraitz Bi. • VII Urkabimendi. • VIII Casares. • IX Sagardi. 	

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

				<ul style="list-style-type: none"> • X Bixkundienea. • XI. Errazkinenea. • XII Gabriel Aristi behea. • XIII Ekialde. • XIV Foru kalea 1. • XV Lezo Plaza. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. <p style="text-align: right;">230 viviendas nuevas.</p>
--	--	--	--	---

12. 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.	116.119m ²	<p>Ordenación pormenorizada en el propio PGOU / Plan Especial de Rehabilitación.</p> <p>Actuación integrada: Cubo de la Magdalena.</p> <p>Actuación de dotación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merkatu Plaza. • San Nikolas 27. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. <p style="text-align: right;">8 viviendas nuevas.</p>

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

13. 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 m ² .	Plan Especial Actuación de dotación: <ul style="list-style-type: none"> • San Pedro 73. • San Pedro 36-38 y 40. • Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística. <p style="text-align: right;">8 viviendas nuevas.</p>
13.2. Miramar	Suelo urbano consolidado/ no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Residencial	21.175 m ² .	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU.	

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c

14. 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	253.947m ² .	Ordenación pormenorizada en el propio PGOU. Actuación de dotación: <ul style="list-style-type: none"> Otras actuaciones con incremento edificabilidad urbanística.
	14.2. Basako	Suelo urbanizable. Residencial.	69.520m ² .	Desarrollo mediante Plan Parcial. 210 viviendas nuevas.
14.2. Higer	Suelo urbano no consolidado. Equipamientos.	402.281m ² .	Plan Especial. Actuación integrada.	

ESKU8c158598-5f00-4aa8-83d6-6497f59d228c



15. 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	180.241m ² .	Sistema General de Espacios libres (parque perirurbano).
15.2. Parque Periurbano de San Telmo/Higer.	Suelo no urbanizable.	180.924 m ² .	Sistema General - Espacios libres (parque perirurbano). - Aeroportuario. - Centro de infraestructuras de servicios.
15.3. Erribera	Suelo no urbanizable	164.676 m ² .	Huertos intensivos. Sistema General de protección de aguas superficiales.
15.4. Espacios protegidos de Jaizubia / Txingudi / Bidasoa.	Suelo Urbano Suelo no urbanizable	704.347 m ² .	Huertos intensivos. Sistema General de protección de aguas superficiales.
15.5. Corredor Aiako Harria - Jaizkibel.	Suelo no urbanizable	71.306 m ² .	Sistema General de Espacios libres (parque interurbano).