ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Hondarribiko Udala

DETERMINACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS

Informe de respuesta a las sugerencias al Avance

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:
Dª. Lorea Zanguitu Aguirrezabala, arquitecta.

Miembros Equipo Redactor.
D. Sergio de la Riva Miguel, arquitecto.
Dª Ane Imaz Fernandez, arquitecta.

Delineación:
D. Francisco Manuel Gomez de la Luz, delineante.

Administración:
Dª Ana Escudero Loyarte, administrativa.

Asesoría ambiental:
Dª 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 13:30:59 +02'00'

HONDARRIBIKO UDALA

Udalbatzak, 2022ko abuztuaren 24an egindako bilkuran, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "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.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

ÍNDICE DEL INFORME DE RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS

0. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME ..... 1.

1. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS ..... 2.

2. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS, AGRUPADOS POR ÁMBITOS O TEMAS.
   2.1. Escritos de carácter general ..... 9.
   2.2. Escritos referidos a usos de uso predominantemente residencial ..... 10.
   2.3. Sugerencias referidas a suelos de usos de actividades económicas ..... 12.
   2.4. Sugerencias referidas al suelo no urbanizable ..... 12.

3. CONTENIDO Y RESPUESTA A LAS SUJERENCIAS PLANTEADAS
   3.1. Escritos de carácter general ..... 13.
   3.2. Escritos referidos a usos de uso predominantemente residencial ..... 35.
      3.2.1. Jaizkibel Urbanizazioa ..... 37.
      3.2.2. Mendeluko hegoa Karmeldarrak ..... 38.
      3.2.3. Mendeluko Iparra ..... 39.
      3.2.4. Amute – Sorondoenea ..... 43.
      3.2.5. Kosta – Santa Engrazia – Arkoll ..... 45.
      3.2.6. Airoportua – Gabarrari – Erribera ..... 48.
      3.2.7. Tudelenea – Botika ..... 49.
      3.2.8. Montañenea – Etxanikenea ..... 50.
      3.2.9. Hirigunea ..... 52.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.2.10. Alde Zaharra .....52.
3.2.11. Hondartza – Higer.....55.
3.2.12. Actuaciones de dotación .....59.

3.3. Sugerencias referidas a suelos de usos de actividades económicas.
3.3.1. Gaintxurizketa .....62.
3.3.2. Zubieta .....63.
3.3.3. Eskapatxulo .....66.
3.3.4. Gabarrari .....67.

3.4. Sugerencias referidas al suelo no urbanizable .....69.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

0. ANTECEDENTES Y OBJETO

El proceso de redacción del Plan General, recogido en los artículos 90 y 91 de la ley 2/2006 y en los artículos 26 a 29 el Decreto 46/2020, es largo y complejo, tanto en lo que respecta al contenido como a la tramitación, que se debe incardinar con la evaluación ambiental estratégica.

Así, en toda tramitación de Plan General se distinguen dos fases, una de redacción y otra de tramitación.

La fase de redacción abarca desde el acuerdo de formulación hasta la redacción del documento de aprobación inicial, que es un documento completo de Plan General.

Esta primera fase fija los objetivos del Plan y en ella se tomarán todas las decisiones que configurarán la nueva ordenación, y pasa por diversas fases de toma de decisiones y validación de las mismas.

La exposición pública del Avance y la recepción y estudio de alternativas y sugerencias al documento es determinante dentro de ese proceso de toma de decisiones.

A partir de la aprobación inicial, el municipio ya cuenta con un documento completo, que en las sucesivas fases de aprobación provisional y definitiva será validado por el resto de Administraciones con competencias afectadas, y por la Comisión de Ordenación del Territorio, y, será modificado en aquellos aspectos que procedan.

El documento de Objetivos y Criterios resume los principales pasos seguidos en este proceso hasta el momento actual, en el que destaca la redacción y publicación del Documento de Avance del Plan General.

Sugerencias al Documento de Avance

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. Finalizado el plazo legalmente establecido, se han recogido 108 escritos de sugerencias.

Además, tal y como se recoge en el documento II de la memoria del Avance, con anterioridad a la publicación del Avance, ya se habían recogido 7 sugerencias.
Se estimó que algunas de ellas eran excesivamente concretas para ser abordadas en la redacción de ese documento y que, por tanto, debían tener la consideración de sugerencia al documento de Avance.

Por último, fuera de plazo del plazo legal mencionado, que finalizaba el 9 de noviembre, se han presentado otros 5 escritos de sugerencias.

Objeto del informe

El objeto de este informe no es otro que analizar las sugerencias recibidas durante el plazo de exposición pública y las propuestas concretas recibidas antes de la publicación del Avance.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

1. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS

A continuación, se recogen los escritos de sugerencias presentados antes y durante el trámite de información pública en función de su fecha de entreda en el Registro Municipal:

Presentados antes de publicación del Avance:

Nº	Registro Entrada	Fecha	Asunto	Observaciones
1	2341	03/11/2020	Caserio Kamio Berri.	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada 7905 (nº84).
2	3186	20/04/2021	Basako.	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada nº 7710 (nº 42).
3	5114	07/08/2021	Urbanización Jaizkibel.	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada nº 7916 (nª 91).
4	5415	22/07/2021	Etxanikenea (Labreder II).	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada nº 7133 (nº 21).
5	5929	16/08/2021	Pipus (Kosta kalea 16.)	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada nº 7853 (nº 67).
6	5989	18/08/2021	Elbistieta.	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada nº 7846 (nº 65).
7	6277	30/09/2020	Alaiak.	La misma sugerencia se presenta con registro de entrada nº 7914 (nº 90).

Visto que los mismos interesados vuelven a presentar sugerencias respecto a los mismos asuntos durante el trámite de exposición pública, se contesta a las segundas.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Presentados en el período de exposición pública del Avance:

Nº	Registro Entrada	Fecha	Asunto	Observaciones
8	6671	20/09/2021	Jaitzubia, Birealde	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Zona de Jaitzubia) (3).
9	6688	21/09/2021	Directrices y uso del espacio público desde la perspectiva de género	Escrito de contenido general.
10	6762	22/09/2021	Pantallas acústicas carretera GI-636.	Escrito referido a los ámbitos de Mendeluko Hegoa / Karmeldarrak (4) y Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
11	6795	23/09/2021	Parque residencial y regulación de viviendas de uso turístico.	Escrito de contenido general.
12	6831	24/09/2021	Endanea Garden.	Escrito referido a los Suelos no Urbanizables (15).
13	6835	24/09/2021	Hiruzta Txakolindegia.	Escrito referido a los Suelos no Urbanizables (15).
14	6844	24/09/2021	E.D. y PAU Cubo de la Magdalena	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
15	6878	27/09/2021	Errekabea.	Escrito referido a Actuaciones de Dotación.
16	6929	29/09/2021	Caserío Kamio Berri.	Escrito referido al ámbito Urbanización Jaizkibel. (2).
17	6972	30/09/2021	Zubieta- Urdanibia.	Escrito de carácter general
18	6973	30/09/2021	Sobre nuevas edificaciones previstas en Montañenea	Escrito referido a los ámbitos Montañenea / Etxanikenea (10). Solicita cita presencial.
19	7029	04/10/2021	Caserío Iparra Txiki	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Zona de Jaitzubia) (3).
20	7081	05/10/2021	Amute 17, “Pipus”	Escrito referido a los ámbitos Amute /Sorondonea (6).
21	7133	06/10/2021	Labreder II, Etxanikenea	Escrito referido a los ámbitos Montañenea / Etxanikenea (10).
22	7135	06/10/2021	Pantallas acústicas carretera GI-636 Mendelu	Escrito referido a los ámbitos de Mendeluko Hegoa / Karmeldarrak (4) y Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
23	7139	06/10/2021	Acceso cº Kamio Berri Jaitzubia	Escrito referido al ámbito Urbanización Jaizkibel.
24	7226	11/10/2021	Vial Mandobidea	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
25	7271	13/10/2021	Acústica Zubieta – Karmeldarrak, especias protegidas.	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Zona de Jaitzubia) (3) y a los de Mendeluko Hegoa / Karmeldarrak (4).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

26	7444	21/10/2021	Mendelu 26, edificio de la Farmacia	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
27	7445	21/10/2021	Mendelu 26	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
28	7458	21/10/2021	Corredor ecológico.	Escrito referido a la zona de Gaintxurizketa, ámbito de Zaldunborda Gaina (1).
29	7482	22/10/2021	Gebaralarre Jaitzubia	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Zona de Jaitzubia) (3)
30	7525	25/10/2021	Redes de saneamiento y abastecimiento agua Lurgorri	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
31	7542	25/10/2021	Ampliar edificabilidad en Domingotxoenea kalea.	Escrito referido a la zona Hirigunea (11).
32	7590	26/10/2021	Centro de Interpretación de la naturaleza en Higer Bidea.	Escrito de contenido general.
33	7622	28/10/2021	Mantener protección del edificio Damarri 3	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
34	7623	28/10/2021	Casa Mouriscot	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
35	7632	28/10/2021	Villa Etxola, Javier Ugarte	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
36	7639	28/10/2021	Amute	Escrito referido a los ámbitos Amute /Sorondonea (6).
37	7679	29/10/2021	Murrua 1, Atalaia etxea	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
38	7695	29/10/2021	Zimizarga 4, Cº Balantonea	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
39	7703	02/11/2021	Arkoll	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
40	7705	02/11/2021	Sobre licencia denegada en Arma Plaza 1.	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
41	7708	02/11/2021	Zona de juegos infantiles junto al frontón Jostaldi.	Escrito de contenido general
42	7710	02/11/2021	Basako	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
43	7734	02/11/2021	Edificios Kosta kalea 10, 12 y 14	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
44	7748	03/11/2021	Edificabilidad parcelas Gabarrari.	Escrito referido a los ámbitos de Airoportua / Gabarrari / Erribera (8).
45	7753	03/11/2021	Hondartza / Higer	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
46	7759	03/11/2021	Finca Mendibea.	Propuesta referida a Actuaciones de Dotación

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

47	7767	03/11/2021	Caserío Agirrenea.	Escrito referido a la zona de Tudelenea - Botika (9).
48	7780	03/11/2021	Birealde Jaitzubia	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Zona de Jaitzubia) (3).
49	7781	03/11/2021	Parcela catastral 05828.	Escrito referido a los ámbitos Amute / Sorondonea (6).
50	7786	04/11/2021	Arkoll.	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
51	7788	04/11/2021	Edificios 28 a 38 de la calle Mendelu.	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
53	7799	04/11/2021	Caserío Txorienea, Zimizarga	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7) y de Tudelenea – Botika (9).
54	7801	04/11/2021	Garaialde Etxea.	Escrito referido a los ámbitos Montañenea / Etxanikenea (10).
55	7802	04/11/2021	Iterlimen 2ª ensenada	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
56	7804	04/11/2021	Parcelas rústicas 05764a y 05765a,.	Escrito referido a los ámbitos de Airoportua / Gabarrari / Erribera (8).
57	7805	04/11/2021	Mendelu	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
58	7806	04/11/2021	Mendelu Zaharra	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
59	7809	04/11/2021	Mendelu 53	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
60	7812	04/11/2021	Emakumeen etxea	Escrito de contenido general.
61	7813	04/11/2021	Akartegi 24	Escrito referido a los ámbitos de Tudelenea – Botika (9).
62	7818	05/11/2021	Varias zonas	Escrito de contenido general.
63	7830	05/11/2021	Basako	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
64	7833	05/11/2021	Loraitz BAT. Higer Bidea 2	Escrito referido a Actuaciones de Dotación.
65	7846	05/11/2021	Pertenecidos cº Elbistieta. Gaintxurizketa	Escrtto referoido a la zona del Alto de Gaintxurizketa (1).
66	7850	05/11/2021	Basako	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
67	7853	05/11/2021	Viviendas Kosta kalea 17 y “Pipus”	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
68	7854	05/11/2021	Mandobidea	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
69	7856	05/11/2021	Eskapatxulo	Escrito referido a los ámbitos de Mendeluko Iparra / Eskapatxulo (5).
70	7858	08/11/2021	Basako	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
71	7861	08/11/2021	Arma Plaza 1, complementaria RE 7705.	Escrito referido al Ámbito Alde Zaharra (12).
72	7862	08/11/2021	Vivienda y desdoblamiento N-638	Escrito referido a los ámbitos Amute / Sorondonea (6).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

73	7863	08/11/2021	Karmeldarrak / Gibeleta.	Escrito referido a los ámbitos de Mendeluko Hegoa / Karmeldarrak (4).
74	7872	08/11/2021	Mendelu 53. Igual a la sugerencia reg. 7874.	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
75	7873	08/11/2021	Jaizkibel Urbanizazioa	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
76	7874	08/11/2021	Mendelu 53 Igual a la sugerencia 7872.	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
77	7877	08/11/2021	Zubieta Enpresa Parkea / Karmeldarrak	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Jaitzubia) (3) y a los ámbitos de Mendeluko Hegoa / Karmeldarrak (4).
78	7878	08/11/2021	Hainbat eremu	Escrito de carácter general.
79	7881 7882	08/11/2021	San Pedro 36, 38 y 40.	Escrito relativo a Actuaciones de Dotación.
80	7883	08/11/2021	Caserío Okilla, ARkoll	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
81	7887	08/11/2021	Etxanikenea	Escrito referido a los ámbitos Montañenea / Etxanikenea (10).
82	7898	08/11/2021	Mendelu Iparra / Eskapatxulo	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
83	7903	08/11/2021	Jaizkibel urbanizazioa	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
84	7905	08/11/2021	Caserío Kamio Berri, Jaitzubia 50	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
85	7907	08/11/2021	Varias zonas. Sustituye al RE 7818	Escrito de contenido general.
86	7910	08/11/2021	Basako	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
87	7911	08/11/2021	Montañenea	Escrito referido a los ámbitos Montañenea / Etxanikenea (10).
88	7912	08/11/2021	Montañenea	Escrito referido a los ámbitos Montañenea / Etxanikenea (10).
89	7913	08/11/2021	Parcela 11, urb. Jaizkibel	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
90	7914	08/11/2021	Alaiak, Higer Bidea 9. Basako	Escrito referido a la zona de Hondartza – Higer (14).
91	7916	08/11/2021	Suelos propiedad Club de Golf	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
92	7919	08/11/2021	Eskapatxulo	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
93	7920	08/11/2021	Club Golf JUSTIZ	Escrito referido al Suelo No Urbanizable (15).
94	7921	08/11/2021	Parcela 74, urb Jaizkibel	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

95	7924	08/11/2021	Amute-Kosta 4.7 Erribera Behera	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
96	7927	08/11/2021	Jaizkibel urbanizazioa	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
97	7930	08/11/2021	Desguaces Vidaurreta. Zaldunborda	Escrito referido a la zona de Gaintxurizketa. Ámbito de Bidaurreta (1).
98	7931	08/11/2021	Vivienda, movilidad, habitabilidad	Escrito de carácter general.
99	7932	08/11/2021	Natura lur parkea	Escrito referido al Suelo No Urbanizable (15).
100	7933	08/11/2021	Gabarrari 12	Escrito referido a los ámbitos de Airoportua / Gabarrari / Erribera (8).
101	7934	08/11/2021	euskararen erabileraren tendentzia negatiboa	Escrito de carácter general.
102	7938	08/11/2021	Suelo agrario. Errekalde Txakolindegia	Escrito referido al Suelo No Urbanizable (15).
103	7947	08/11/2021	Javier Ugarte 6	Escrito referido al ámbito de Alde Zaharra (12).
104	7966	09/11/2021	Eskapatxulo. Eroski	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
105	7973	09/11/2021	Jaizkibel Urbanizazioa	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
106	7975	09/11/2021	Eguzki Taldea	Escrito de carácter general.
107	7976	09/11/2021	Hainbat	Escrito de carácter general.
108	7977	09/11/2021	Actividad Endanea	Escrito referido al Suelo No Urbanizable (15).
109	7979	09/11/2021	Edificio Kosta 37	Escrito referido a los ámbitos de Kosta / Santa Engrazia / Arkolla (7).
110	7980	09/11/2021	Caserío Junkera, Jaitzubia	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
111	7981	09/11/2021	Jaizkibel urbanizazioa, finka 403 A	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
112	7982	09/11/2021	Jaizkibel urbanizazioa, finka 240 A	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
113	7998	10/11/2021	Actuación de dotación Bixkundienea	Escrito referido a Actuaciones de Dotación
114	8042	11/11/2021	Parcela 260 y zona Cº Kaikuegi	Escrito referido al ámbito Jaizkibel Urbanizazioa (2).
115	8049	11/11/2021	Zubieta	Escrito referido al ámbito de Zubieta (Zona de Jaitzubia) (3).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Presentados fuera del plazo de presentación de sugerencias al Avance:

Nª	**Registro Entrada**	**Fecha**	**Asunto**	**Observaciones**
116	8464	29/11/2021	Situación edificio Erribera 6	Escrito referido a los ámbitos de Airoportua / Gabarrari / Erribera (8).
117	8584	02/12/2021	Eskapatxulo	Escrito referido a los ámbitos de Mendaluko Iparra / Eskapatxulo (5).
118	8692	09/12/2021	Foru Kalea	Escrito referido a Actuaciones de Dotación
119	8693	09/12/2021	Lezo Plaza	Escrito referido a Actuaciones de Dotación.
120	609	25/01/2022	Gabarrari 26, Ortzadar etxea	Escrito referido a los ámbitos de Airoportua / Gabarrari / Erribera (8).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

2. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS AGRUPADOS POR TEMAS O ÁMBITOS

Teniendo en cuenta que en la mayoría de las solicitudes se abordan aspectos recurrentes, en ocasiones con posturas opuestas, o se recogen varias sugerencias que afectan a un ámbito determinado se ha procedido a clasificar las mismas en función del tema o del ámbito a que se refieran.

Las sugerencias se han agrupado en función del contenido o de la clase de suelo a la que se refieran, así se establecen 4 grupos:

- Sugerencias de carácter general.
- Sugerencias referidas a los suelos de uso predominantemente residencial.
- Sugerencias referidas a los suelos de usos de actividades económicas.
- Sugerencias referidas al Suelo No Urbanizable.

2.1. Escritos de carácter general.

9.	Reg: 6688	21/09/2021	.....Pág.13.
11.	Reg: 6795	23/09/2021	.....14.
17.	Reg: 6972	30/09/2021	.....15.
32.	Reg: 7590	26/10/2021	.....15.
41.	Reg: 7708	02/11/2021	.....15.
60.	Reg: 7812	04/11/2021	.....16.
62.	Reg: 7818	05/11/2021	.....16.
78.	Reg: 7878	08/11/2021	.....21.
82.	Reg: 7898	08/11/2021	.....25.
98.	Reg: 7931	08/11/2021	.....27.
101.	Reg: 7934	08/11/2021	.....29.
106.	Reg: 7975	09/11/2021	.....29.
107.	Reg: 7976	09/11/2021	.....31.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

2.2. Escritos referidos a suelos de uso predominantemente residencial.

2.2.1. Jaizkibel Urbanizazioa (zona 2 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

16. Reg: 6929 29/09/2021 .....Pág. 35.
23. Reg: 7139 06/10/2021 .....35.
75. Reg: 7873 08/11/2021 .....35.
83. Reg: 7903 08/11/2021 .....35.
84. Reg: 7905 08/11/2021 .....35.
89. Reg: 7913 08/11/2021 .....35.
91. Reg: 7916 08/11/2021 .....36.
94. Reg: 7921 08/11/2021 .....36.
96. Reg: 7927 08/11/2021 .....36.
105. Reg: 7973 09/11/2021 .....37.
110. Reg: 7980 09/11/2021 .....37.
111. Reg: 7981 09/11/2021 .....37.
112 Reg: 7982 09/11/2021 .....37.
114 Reg: 8042 11/11/2021 .....38.

2.2.2. Mendeluko Hegoa Karmeldarrak (zona 4 de de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

73 Reg: 7863 08/11/2021 .....38.
77 Reg: 7877 08/11/2021 .....38.

2.2.3. Mendeluko Iparra (zona 5 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

10 Reg: 6762 22/09/2021 .....39.
22 Reg: 7135 06/10/2021 .....39.
26 Reg: 7444 21/10/2021 .....39.
27 Reg: 7445 21/10/2021 .....40.
51 Reg: 7788 04/11/2021 .....40.
57 Reg: 7805 04/11/2021 .....40.
58 Reg: 7806 04/11/2021 .....40.
59 Reg: 7809 04/11/2021 .....41.
74 Reg: 7872 08/11/2021 .....41.
76 Reg: 7874 08/11/2021 .....41.
92 Reg: 7919 08/11/2021 .....41.

2.2.4. Amute-Sorondoenea (zona 6 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

36 Reg: 7639 28/10/2021 .....43.
49 Reg: 7781 03/11/2021 .....43.
67 Reg: 7853 05/11/2021 .....43.
72 Reg: 7862 08/11/2021 .....44.

2.2.5. Kosta – santa Engrazia – Arkoll (zona 7 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

43 Reg: 7734 02/11/2021 .....45.
109 Reg: 7979 09/11/2021 .....45.
20 Reg: 7081 05/10/2021 .....45.
24 Reg: 7226 11/10/2021 .....46.
38 Reg: 7695 29/10/2021 .....46.
39 Reg: 7703 02/11/2021 .....46.
50 Reg: 7786 04/11/2021 .....46.
68 Reg: 7854 05/11/2021 .....48.

2.2.6. Aeroportua – Gabarrari – Erribera (zona 8 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

56 Reg: 7804 04/11/2021 .....48.
95 Reg: 7924 08/11/2021 .....48.
116 Reg: 8464 29/11/2021 .....49.

<u>Fuera de plazo</u>

120 Reg: 609 25/01/2022 .....49.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

2.2.7. Tudelenea – Botika (zona 9 de la Propuesta por. Ámbitos del documento de Avance)..

47 Reg: 7767 03/11/2021 .....49.
53 Reg: 7799 04/11/2021 .....49.
61 Reg: 7813 04/11/2021 .....50.
.

2.2.8. Montañenea – Etxanikenea (zona 10 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

18 Reg: 6973 30/09/2021 .....50.
21 Reg: 7133 06/10/2021 .....50.
54 Reg: 7801 04/11/2021 .....50.
81 Reg: 7887 08/11/2021 .....51.
87 Reg: 7911 08/11/2021 .....51.
88 Reg: 7912 08/11/2021 .....51.

2.2.9. Hirigunea (zona 11 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

31 Reg: 7542 25/10/2021 .....52.

2.2.10. Alde Zaharra (zona 13 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

14 Reg: 6844 24/09/2021 .....52.
33 Reg: 7622 28/10/2021 .....52.
34 Reg: 7623 28/10/2021 .....52.
35 Reg: 7632 28/10/2021 .....54.
37 Reg: 7679 29/10/2021 .....54.
40 Reg: 7705 02/11/2021 .....54.
71 Reg: 7861 08/11/2021 .....54.
103 Reg: 7947 08/11/2021 .....55.

2.2.11. Hondartza – Higer (zona 14 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

30 Reg: 7525 25/10/2021 .....55.
45 Reg: 7753 03/11/2021 .....55.
55 Reg: 7802 04/11/2021 .....56.
42 Reg: 7710 02/11/2021 .....56.
63 Reg: 7830 05/11/2021 .....57.
66 Reg: 7850 05/11/2021 .....57.
70 Reg: 7858 08/11/2021 .....57.
86 Reg: 7910 08/11/2021 .....57.
90 Reg: 7914 08/11/2021 .....59.
.

2.2.12. Actuaciones de Dotación

15 Reg: 6878 27/09/2021 .....59.
46 Reg: 7759 03/11/2021 .....59.
64 Reg: 7833 05/11/2021 .....59.
79 7881 y 7882 08/11/2021 .....59.
80 Reg: 7883 08/11/2021 .....59.
100 Reg: 7933 08/11/2021 .....60.
113 Reg: 7998 10/11/2021 .....60.

Fuera de plazo

118 8692 09/12/2021 . .....60.
119 8693 09/12/2021 . .....60.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

2.3. Sugerencias referidas a los suelos de usos de actividades económicas.

2.3.1. Gaintxurizketa (zona 1 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

28 Reg: 7458 21/10/2021 ..... 62.
65 Reg: 7846 05/11/2021 ..... 63.
97 Reg: 7930 08/11/2021 ..... 63.

2.3.2. Zubieta (zona 3 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

8 Reg: 6671 20/09/2021 ..... 63.
19 Reg: 7029 04/10/2021 ..... 63.
25 Reg: 7271 13/10/2021 ..... 63.
29 Reg: 7482 22/10/2021 ..... 65.
48 Reg: 7780 03/11/2021 ..... 65.
115 Reg: 8049 11/11/2021 ..... 65.

2.3.3. Eskapatxulo (zona 5 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

69 Reg: 7856 05/11/2021 ..... 66.
104 Reg: 7966 09/11/2021 ..... 66.

Fuera de Plazo

117 8584 02/12/2021 67

2.3.4. Gabarrari (zona 8 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

44 Reg: 7748 03/11/2021 ..... 67.

2.4. Sugerencias referidas al Suelo No Urbanizable.

12 Reg: 6831 24/09/2021 ..... 69.
13 Reg: 6835 24/09/2021 ..... 69.
93 Reg: 7920 08/11/2021 ..... 69.
99 Reg: 7932 08/11/2021 ..... 69.
102 Reg: 7938 08/11/2021 ..... 70.
108 Reg: 7977 09/11/2021 ..... 71.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3. CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS

3.1. Escritos de carácter general.

9. Reg: 6688 21/09/2021

Contenido de la sugerencia

El escrito destaca que, en cuanto a la perspectiva de género, la Memoria I del PGOU, recoge una serie de Directrices de Ordenación Territorial, así, en la página 114 del documento se incluyen cuatro de estas directrices. el Grupo Municipal EH Bildu propondría añadir, al menos, la décima directriz:

Desarrollar procesos de participación ciudadana con perspectiva de género Potenciar la participación de las mujeres.

La solicitud se explica porque, en opinión del Grupo Municipal EH Bildu el espacio público no puede ser utilizado para fomentar la discriminación entre mujeres y hombres en las actividades sociales o culturales, ni tampoco en las actividades recreativas o festivas.

Respuesta

Efectivamente, las Directrices de Ordenación del Territorio incluyen en el punto segundo del apartado 10, Cuestiones Transversales de la memoria, la cuestión de la perspectiva de género y en el artículo 30 de las Normas de Aplicación (directrices recomendatorias) incluye una serie de directrices concretas que se recomienda incluir en los procesos de planeamiento y ordenación del territorio.

Así, el Documento I de la Memoria del Avance se hace eco de las cuestiones transversales que el nuevo plan General debe integrar, y reproduce las directrices 3, 4, 5 y 6 por entender que son las que pueden tener un reflejo más directo en el planeamiento, y por tanto, es conveniente recogerlas en el documento de Plan General.

No obstante, todas ellas son relevantes y deben ser consideradas; así, respecto de la directriz 9 y 10, que se relacionan con los procesos de participación ciudadana, cabe mencionar que el Programa de Participación ciudadana incluye dentro de las estrategias concretas de participación, la de empoderar a la ciudadanía, tanto en su forma asociativa como en general, y poniendo especial atención a segmentos de la ciudadanía tradicionalmente alejados de los centros de decisión, por causa de género, clase social o situación de exclusión social. La estrategia de empoderamiento pasa por crear espacios de intercambio de opiniones, formando a la ciudadanía sobre un tema técnicamente complejo como el urbanismo, para conseguir una información precisa sobre sus deseos y temores.

De este modo, la perspectiva de género se debe tener en cuenta en el diseño urbano, así como las necesidades de otros colectivos que orbiten alrededor de la denominada actividad reproductiva y de cuidados.

Por último, el planeamiento debe tener en cuenta el patrimonio cultural, incluido el patrimonio cultural inmaterial, y, dentro del mismo, las actividades sociales y culturales que forman parte del él, protegiendo su entorno territorial y urbano, pero sin olvidar la nula capacidad del planeamiento de intervenir en la organización de las citadas actividades.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

11. Reg: 6795 23/09/2021

Contenido de la sugerencia

El escrito destaca la importancia del turismo como actividad económica en el desarrollo de la ciudad de Hondarribia. Sin embargo, señala que la estacionalidad y el tipo de turismo también genera problemas, entre los que destaca el crecimiento desmesurado de las viviendas de uso turístico y su incidencia en el mercado de la vivienda, especialmente en el mercado de la vivienda en alquiler.

Por ello, de momento, EH Bildu realiza las siguientes sugerencias:

1. Que las viviendas en alquiler supongan entre el 20% y el 25% del total de las viviendas principales (aproximadamente 6.700) del parque residencial de Hondarribia. Es decir, 1.340-1.675 viviendas deberían ser de alquiler.
2. Que en las construcciones promovidas por entidades públicas todas las viviendas nuevas sean de alquiler social.
3. Que la empresa municipal Hondarribia Lantzen, S.A. que tiene por objeto la promoción, ordenación, urbanización, compra y venta de suelo destinado a la ubicación de edificios residenciales e industriales y al establecimiento de todo tipo de servicios, así como la promoción, proyección, construcción, compra, venta o cesión de otras formas, y la gestión de viviendas, edificios industriales, servicios y dotaciones comunitarias susceptibles de ser de utilidad pública o privada, todo ello en beneficio de Hondarribia y sus habitantes cumpla con el objetivo para el que fue creada, o, en caso contrario, sea anulada.
4. Que la gestión del parque residencial público de Hondarribia se realice íntegramente a través del ente público.
5. Que la proporción de viviendas para uso turístico no supere el 10% del parque residencial de viviendas principales en alquiler. A día de hoy, por ejemplo, unas100 vivendas de uso turístico.
6. Que el Ayuntamiento de Hondarribia determine las viviendas destinadas al uso turístico que, en su caso, puedan establecerse en cada barrio.
7. Que, de acuerdo con las bases definidas en el nuevo PGOU, el Ayuntamiento de Hondarribia elabore el “Reglamento Municipal de Viviendas de Uso Turístico”, regulando las características, ubicación, alquiler, etc. de las mismas

Respuesta

El equipo redactor no puede sino estar de acuerdo con la sugerencia presentada en cuanto la necesidad de gestionar adecuadamente el peso del sector turístico y, en concreto, respecto a la necesidad de regular el fenómeno de las viviendas de uso turístico, fomentando la convivencia entre turistas y vecinos y garantizando una oferta adecuada de vivienda, también en alquiler, acorde con las necesidades del municipio.

No obstante, cualquier documento de planeamiento, incluido el Plan General, tiene una capacidad limitada de intervención con respecto a aspectos como el derecho de propiedad o la gestión de los medios propios del Ayuntamiento.

El Documento de Aprobación inicial contemplará el uso de Viviendas de Uso Turístico como usos terciarios, en concreto dentro del subgrupo “Alojamiento”, que comprenderá el alojamiento de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades -*hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones, albergues, apartoteles, agroturismos, casas rurales, hoteles rurales, viviendas de uso turístico, apartamentos turísticos y, otros similares*-.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Las Ordenanzas de Uso del Libro Primero, Normas Generales del Plan incluirá las determinaciones que, con carácter general deberán cumplir este tipo de establecimientos, y en los Libros de Normas Particulares se incluirán las determinaciones que, en concreto y para cada área se estimen procedentes.

17. Reg: 6972 30/09/2021

Solicita cita con el equipo redactor.

32. Reg: 7590 26/10/2021

El escrito propone estrategias de fomento del turismo y del empleo verde como mecanismo para preservar la naturaleza que nos rodea y hacer la economía del municipio más verde. Por eso se propone convertir el faro de Higer en un punto de interpretación, donde se ofrezcan herramientas para conocer y comprender nuestra naturaleza y desde donde se pueda utilizar como punto logístico de salida y coordinación de grupos para conocer los alrededores.

Respuesta

La ordenación y recualificación del área de Higer debe ser uno de los objetivos del Plan, ordenando los accesos, resolviendo los problemas de aparcamiento de la zona, eliminando elementos degradantes y poniendo en valor aquellos que posean valores que conviene proteger.

No cabe la menor duda de que el Faro es uno de estos elementos a potenciar y la implantación de un centro de interpretación una alternativa muy adecuada para el edificio.

Por último, también es destacable la conveniencia de que los polos de atracción y los equipamientos y servicios se repartan adecuadamente por todo el término municipal.

Por todo ello, se propone aceptar la sugerencia e incluir esta posibilidad en el Plan General.

41. Reg: 7708 02/11/2021

Se propone la creación de un área de juego verde didáctica y pública en el espacio que existe entre la calle Tximista, la Plaza Kandido Saseta, la calle Biteri y el frontón Jostaldi para la ubicación de esta dotación.

Respuesta

La parcela a la que se hace referencia en el escrito es una parcela de uso Equipamiento Escolar, tal y como se recoge en el Plan Parcial de Muliate y, posteriormente, en el Plan General de 2017.

El decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos vigente a día de hoy, incluye en su Disposición Adicional Segunda la obligatoriedad de previsión de la reserva necesaria de suelo para equipamiento público escolar de la Escuela Pública Vasca, necesaria tanto para enseñanza infantil y primaria como para la enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato, dentro de la red dotacional de sistemas generales. En defecto de plan territorial sectorial que ordene las necesidades de esta reserva escolar o educativa, la misma se estimará en una parcela de cuatro mil quinientos metros cuadrados de suelo para la enseñanza infantil y primaria y otra parcela de la misma superficie para la enseñanza secundaria obligatoria y bachiller, tomándose por referencia la circunscripción escolar.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

El solar al que se hace referencia en el escrito se corresponde con esta obligación.
No obstante, el proyecto de Nuevo Decreto de Estándares Urbanísticos, que previsiblemente derogue el decreto vigente actualmente, no incluye la obligatoriedad de reserva de suelo anteriormente citada, y, por otro lado, es conveniente reflexionar sobre el uso de este tipo de reservas, situadas dentro de la trama urbana mientras la construcción del equipamiento previsto no se realiza.
Así, se estima que la parcela referida en la sugerencia podría habilitarse, en todo o en parte como área de juego didáctica verde.

60. Reg: 7812 04/11/2021

El escrito propone la inclusión de una Casa de las Mujeres en el Plan General de Hondarribia.

Se trata de un equipamiento comunitario, cuya implantación no exige una autorización expresa en el planeamiento.
Esto es, se puede incluir en cualquier zona de uso predominantemente residencial, industrial o terciario.

Dicho lo anterior, se estima que una dotación de este tipo enriquece la oferta de equipamiento municipal y se propone incluirla en el Plan General.

62. Reg: 7818 05/11/2021

(Misma sugerencia que la registrada con el número 7907)
Se propone la integración de la Agenda 2030 en el Plan General de Hondarribia, adecuándola a las necesidades y carencias de la ciudad.

En el escrito se recuerda el acuerdo plenario de 15 de abril de 2021 y la necesidad de lograr un planeamiento urbanístico más sostenible que haga frente a la tendencia al carácter excesivamente residencial (ciudad dormitorio) y turístico de la ciudad, a la falta de suelo industrial, etc.
Se aboga por fomentar la actividad económica, el pequeño comercio de proximidad y la vida urbana.
Se incorporan las siguientes sugerencias:

- Sostenibilidad medioambiental y protección del capital natural: reordenando los usos agrícolas y favoreciendo la producción local. Asimismo, se propone la reducción del consumo de suelo, redensificando y evitando la dispersión, rehabilitando y renovando el parque edificado, favoreciendo la vivienda de alquiler, etc. También se incorpora una reflexión respecto a las zonas verdes y su sostenibilidad, a la implementación de puntos de recarga eléctrica de vehículos y a la eficiencia energética.
- Versatilidad y calidad de los espacios públicos, mejorando su accesibilidad y definiendo una oferta suficiente y próxima de equipamientos. En concreto se propone:
  - Implantar aseos públicos.
  - Zonas de juego de proximidad e inclusivas.
  - Red de transporte en la que hay que añadir el transporte urbano.
  - Fomento de la diversidad de los espacios públicos.
  - Actuaciones de dotación en los nuevos desarrollos residenciales.
  - Aparcamiento. Búsqueda de alternativas al aparcamiento propuesto en la C/ Donosti.
  - Reducción de las tipologías edificatorias que promuevan la privatización de los espacios abiertos.
  - Diseño de espacios urbanos más compactos y fomento del policentrismo.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

- Apuesta por la adquisición de espacios para usos como viveros de empresas, centros cívicos, locales de asociaciones, ludotecas, oficinas municipales, etc…
- Espacios para la cultura.
- Dotaciones para la tercera edad.
- Consolidación y ampliación de las dotaciones deportivas existentes.
- Mejora de la red de telecomunicaciones.

- Medidas referentes a la vivienda:
  - Ampliar la oferta de VPP.
  - Eliminar la posibilidad de realizar transferencias de VPP de unos ámbitos a otros.
  - Realización de un mapa de suelos disponibles para VPO.
  - Fomento de las viviendas dotacionales.
  - Reutilización del patrimonio inmobiliario infrautilizado.
  - Regularización de la división de viviendas.
  - Introducción de criterios bioclimáticos en el planeamiento.
  - Regulación de las viviendas de uso turístico.
- Propuestas de ordenación por zonas:
  - Zaldunborda – Ilbiztieta – Zubieta.
    Reserva de suelo industrial para actividades ligadas a la industria transformadora del sector primario.
  - Mendelu y Eskapatxulo.
    Se recuerda que el barrio está catalogado como vulnerable por el Departamento de Planificación Territorial y se propone el análisis de la afección de la llegada del tren de alta velocidad al aeropuerto.
    Asimismo, se indica la necesidad de actuar en Mugondo.
  - Sorondonea – Amute – Kosta.
    Estudio de las afecciones del ruido del aeropuerto y propuesta de adquisición de locales por parte del Ayuntamiento para el desarrollo de diversas actividades.
  - Kosta - Santa Engrazia – Arkolla.
    Posición contraria a la ordenación propuesta en las Alternativas I y III por carecer del objetivo de "protección paisajística". Apuesta por la mejora de la red de saneamiento, aceras e iluminación, así como por la resolución de los desprendimientos en la calle Kosta.
  - Posición favorable a los desarrollos de Tudelenea y Botika.
  - Karmelitas – Zubieta
    Se propone la realización de una consulta y el planteamiento de una actuación integral. Estudio de accesos, red viaria, posibilidad de traslado de viviendas de Mendelu, ampliación del Hospital Comarcal, etc…
  - Portu Auzoa
    Estudio de la movilidad, el aparcamiento, etc…
  - Alde Zaharra
    Plan de conservación y valoración del patrimonio que ponga en valor los elementos singulares, unifique los criterios de protección e intervención, favorezca la creación de espacios verdes intramuros y la renovación y rehabilitación del parque de viviendas.
    También se recalca la necesidad de espacios de aparcamiento extramuros para los residentes de Alde Zaharra.
  - Cofradía
    Se realiza un repaso de las necesidades de la instalación y se propone colocación de placas solares.
  - Iterlimen
    Se recalca la necesidad modificación del deslinde y la desafección de los terrenos del Dominio Público Estatal, por un lado y la necesidad de consolidación del acantilado por otro.
  - Urbanización Jaizkibel

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Se propone la creación de una entidad de conservación de la urbanización, la regulación del cierre de caminos e instalación de video-vigilancia, impidiendo el cierre de vías sometidas a servidumbres. Asimismo, se propone permitir a ciertas comunidades de copropietarios desanexionarse de la urbanización Jaizkibel y permitir la conexión de la urbanización a la red de abastecimiento de aguas de Txingudi.

Respuesta

El equipo redactor no puede sino estar de acuerdo con los planteamientos generales recogidos en la propuesta; la búsqueda de una mayor sostenibilidad en los entornos urbanos y, por tanto, en el planeamiento, es una necesidad recogida en la Agenda 2030, en las Directrices de Ordenación del Territorio, que se hacen eco de la misma, y en el nuevo Plan General que debe cumplir lo establecido en la Ordenación Territorial y por tanto en las citadas Directrices de Ordenación del Territorio.
También se coincide con los redactores de la sugerencia en la necesidad de primar la regeneración, rehabilitación, recualificación y redensificación del parque edificado respecto a la ocupación de nuevos suelos y en la necesidad de fomentar los usos agrarios y del sector primario en general.

Con respecto a las propuestas concretas que se plantean en la sugerencia, se estima lo siguiente:

- La legislación urbanística establece la obligación de que el planeamiento urbanístico defina una red integrada de espacios libres y zonas verdes de domino público configurada por dos tipos de espacios, Espacios libres de la red de sistemas generales, que se entienden al servicio de toda la población, con una dotación de 5,00 m2/hab y Espacios libres de la red de sistemas locales, adicionales a los anteriores, que se entienden al servicio de ámbitos concretos. Tal y como se explica en el apartado 6.5.2 del Documento II de la Memoria del Avance, las tres alternativas propuestas son ampliamente excedentarias en lo que se refiere a la dotación de suelo para espacios libres de la red de sistemas generales.
  Respecto a la red de espacios libres de sistemas locales, el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, distingue entre las actuaciones a realizar en suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante actuaciones integradas o actuaciones de dotación, en el que se establece un mínimo del 15% de la superficie total del área para zonas verdes y espacios libres, y $5m^2(s/t)/25m^2(t)$ para otras dotaciones, y las actuaciones a desarrollar en el suelo urbanizable, en las que el estándar para suelo destinado a dotaciones públicas es de $10m^2(s)/25m^2(t)$, y siempre, como mínimo el 15% de la superficie del sector.
  Las previsiones del Avance cumplen estos requisitos, aunque cabe mencionar que, en la actualidad se está tramitando un nuevo Decreto de Estándares, que probablemente sea aprobado y deba de ser aplicado en el Plan General. Respecto a las condiciones específicas de estos espacios, es difícil marcar una pauta desde el Plan General, siendo más conveniente remitir al planeamiento de desarrollo.
  Asimismo, es interesante destacar que la propuesta contenida en el Avance incluye Actuaciones de Dotación dentro de la trama urbana existente, que permiten obtener, vía cesión, espacios que permitan la mejora de la red de sistemas locales existentes.
- Respecto al parque residencial, existe un claro consenso respecto a la necesidad de VPP y de regulación de las viviendas de uso turístico, que el Plan General abordará y

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

que se explica con más detalle en la contestación a la sugerencia núm. 11. Reg: 6795, incluida en la página 14.

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.

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.

- De las propuestas para los distintos ámbitos se estima:

  - Zaldunborda – Ilbiztieta – Zubieta.
    Teniendo en cuenta la escasa implantación de actividades de carácter industrial en Hondarribia, no parece muy razonable limitar el uso en Gaintxurizketa a un solo tipo de actividad industrial, puesto que se corre el riesgo de que la implantación no prospere y los suelos queden vacantes (como sucede con la normativa de las NN.SS. y Gabarrari, por ejemplo).

  - Mendelu y Eskapatxulo.
    Se coincide con la necesidad de actuación en este ámbito y en la repercusión que la llegada del tren de alta velocidad a Irún puede tener en el aeropuerto.
    Se estima que el Plan Especial propuesto es el instrumento adecuado para dar salida a esas cuestiones.

  - Sorondonea – Amute – Kosta.
    El 25 de octubre de 2018, el Ayuntamiento de Hondarribia aprobó el mapa de ruido que incluía lo siguiente respecto a la afección del ruido generado por el Aeropuerto en Amute:
    A pesar de que los niveles de ruido equivalentes no suponen una superación considerable de los objetivos de calidad acústica, dada las características de emisión de este foco se ha realizado un ensayo conforme, en la medida de lo posible, la Norma UNE-ISO 1996-2:2009, que permiten cuantificar al nivel de ruido que está la zona más expuesta en momentos puntuales, llegándose a alcanzar 86,6 dB(A) del índice LAmax y de 66,1 en lo que se correspondería a una maniobra de despegue.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Esto implica que, en las áreas urbanizadas existentes donde el mapa de ruido del Aeropuerto haya detectado incumplimientos de los objetivos de calidad acústica, el titular de la infraestructura deberá definir las medidas correctoras tendentes al cumplimiento de los mismos, así como su priorización, en los términos del Capítulo II del Título I del Decreto 213/2012.

En los sectores de suelo urbanizable afectados, el decreto establece la imposibilidad de ejecutar futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior. A priori, en Sorondoenea no se incumplen los objetivos de calidad acústica (como sucede en algunas zonas de Karmeldarrak, por ejemplo), pero será necesario un análisis detallado de todas las zonas en las que se propongan nuevos desarrollos para garantizar el cumplimiento del decreto.
Respecto a la compra de locales en Amute, se propone su adquisición preferente vía cesión en las actuaciones de dotación.

- Kosta - Santa Engrazia – Arkolla.
  Se propone modificar la propuesta de Mandobidea ciñéndose esta a los suelos ya clasificados como urbanos, que resolverán su falta de urbanización mediante la ejecución de un plan especial.
  Se propone mantener, aunque reduciéndolo a vía de un sentido, el vial de conexión con Tudelenea y eliminar la conexión con Amute a través de Pipus.
  Asimismo, en las parcelas consolidadas se deberá promover la consecución de los deberes urbanísticos pendientes.

- Respecto a los desarrollos de Tudelenea y Botika, se propone su inclusión, aunque, en aras a preservar la mayor cantidad de suelo no urbanizable posible, se limita a 300 viviendas que ocuparán los suelos más cercanos a Mendebaldeko bidea, resultando una ordenación intermedia entre las alternativas II y III.

- Karmelitas – Zubieta
  La tramitación del Plan General incluye un proceso de participación ciudadana y varios períodos de presentación de sugerencias y alegaciones. Y la tramitación del planeamiento de desarrollo también, de modo que la participación ciudadana queda garantizada.
  Tal y como se indica en la sugerencia, la propuesta de Plan General incluye la construcción de viviendas en esta zona.

- Portu Auzoa.
  Se remite al Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

- Alde Zaharra
  El Avance del Plan General propone la redacción de un Plan Especial que aborde, entre otras, las cuestiones planteadas.

- Cofradía
  Se remite al Plan Especial del Puerto.

- Iterlimen
  Las cuestiones planteadas, siendo necesarias, no pueden ser objeto del Plan General puesto que este no es el instrumento adecuado para modificar el deslinde o realizar obras de estabilización.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

- Urbanización Jaizkibel.
  Varias de las cuestiones planteadas en esta sugerencia exceden de lo que el Plan General puede regular, que en el caso concreto de las cuestiones aquí planteadas es el alcance de la servidumbre de paso establecida (para vehículos no motorizados y peatones o también para vehículos motorizados) y entran en la gestión que los copropietarios de la citada urbanización dispongan para sus elementos comunes.
  Se propone mantener la servidumbre para vehículos motorizados establecida en las NN.SS.

78. Reg: 7878 08/11/2021

El escrito comienza destacando dos aspectos de las condiciones socio-económicas del municipio y analizando la evolución de las mismas a lo largo del tiempo; por un lado, la notoria especialización de la economía en el sector servicios, la falta de desarrollo de la industria y la progresiva pérdida de relevancia del sector primario; y, por otro, la dificultad de una parte importante de los hondarribiarras para poder establecerse en su ciudad, debido a la presión foránea en el mercado de la vivienda libre y a la escasez de la oferta de VPP.

Asimismo, se destaca que la propuesta de Avance no consigue concretar en la ordenación propuesta las estrategias que define en la memoria y la importancia de priorizar la perspectiva medioambiental en el planeamiento.

- Criterios con respecto a la vivienda.
  Se estima un horizonte de 17.725 habitantes para 2.033.
  Se recalca la necesidad de implementar una política dirigida a la construcción de VPP y se muestra contrario a la transferencia de VPP entre los distintos ámbitos.

Se propone ampliar la propuesta de redensificación de suelos urbanos aplicándola también en suelos públicos, como, por ejemplo:
Presa.

- Damarri.
- Parcela entre las calles Ttarrattenea eta Jose Bergamin (Parcela catastral: 9702513).
- Muliateko belardia, Ttarrattenea (katastroan: 9702519).
- Muliate II eta Jostaldi frontoiaren artekoa (katastroan: 9702517)
- Loraitz I.
- Urkabemendi.
- Amute, parcela entre Komentutxiki y Konbentu-Alde.
- Labreder, solar en Atseden kalea.
- Sauraenea, visto que la propuesta de reubicar el tanque de tormentas liberará el espacio actualmente destinado a ese uso.

Se considera que el Plan General debe respetar los suelos calificados como de Alto Valor Agrológico por el PTS Agroforestal y excluirlos del proceso de urbanización.
Se presenta una postura favorable a la promoción pública de VPP en alquiler y contraria a la posibilidad de establecer transferencias de VPP y de la posibilidad de monetización sustitutoria.

También se sugiere la inclusión de alojamientos dotacionales considerando específicamente las necesidades de los jóvenes y las personas mayores o con problemas de movilidad, y por último se sugiere la regulación de las viviendas de uso turístico.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

- Criterios con respecto a las actividades económicas.
  Los redactores de la sugerencia muestran una opinión favorable a la implantación de actividad del sector secundario en el municipio.

  - Se solicita la desclasificación se Zaldunborda y la ejecución del sellado.
  - Se estima como opción más favorable la recogida en las alternativas I y II del Avance; esto es, la propuesta contenida en el Plan de 2017 que contemplaba la redacción de un Plan de Compatibilización.
  - En Gabarrari se propone no modificar la calificación pormenorizada actual y reservar el área para actividades náutico-pesqueras.

- Criterios con respecto a los equipamientos.
  Se destaca la necesidad de una mayor dotación de equipamientos, acorde con una mayor población. En este sentido, se indica la necesidad de nuevos suelos para la Escuela Pública Vasca y formación profesional, equipamiento deportivo en Zubieta, espacios de creación cultural y exposición, aparcamientos disuasorios (con especial mención del propuesto en el PMUS junto a la rotonda de Amute), aparcamientos próximos al centro urbano, pero sin entrar en él (Presa – Damarri – Alameda y Zezen Plaza), un aparcamiento para autocaravanas y aparcamientos en Guadalupe y Jaizkibel que eviten que los vehículos entren dentro de los espacios protegidos. También se señala la necesidad de mejorar la conexión accesible entre Alde Zaharra, Akartegi y la Marina, mediante la implantación de ascensores y la necesidad de estudiar la suficiencia de los equipamientos sanitarios actuales.

- Criterios con respecto a las carreteras, caminos y movilidad en general.
  La sugerencia presentada se muestra crítica con la propuesta de unir Amute y Tudelenea mediente un vial que atraviese Arkoll; aplaude la propuesta planteada en las alternativas I y II respecto al vial que atraviesa Zubieta. También incorpora una reflexión sobre el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y sobre la necesidad de que la red de bidegorris conforme una trama continua y conectada con las redes exteriores.

Respuesta

Los dos aspectos destacados en la introducción al escrito reflejan acertadamente dos de los principales retos a los que se enfrenta el Plan General, y, del mismo modo, el equipo redactor coincide en la necesidad de primar la sostenibilidad medioambiental como estrategia irrenunciable dentro de la redacción del Plan.
El escrito critica que la materialización de las estrategias y criterios reflejados en la memoria del Plan en la ordenación propuesta es insuficiente, y aunque no esté exento de razón, no se debe perder de vista, que muchos de los aspectos definidos en la estrategia de ciudad deben definirse en la normativa y por tanto no figuran en el Avance, aunque sí lo harán en el documento de Plan General y que incluso en un documento de ordenación estructural dicha estrategia está limitada por la realidad del territorio en el que se ubica y de la población a cuyo servicio se destina.

Respecto a los criterios en materia de vivienda, se estima que el traslado directo del incremento de población desde 2004 hasta 2016 (792 habitantes en 12 años) al horizonte del Plan puede esconder efectos derivados de las carencias del parque de viviendas (esto es, que la escasez en la oferta de vivienda y su alto precio enmascare una demanda real de vivienda que no ha sido satisfecha) o de otros factores, como la crisis económica a partir de 2008, etc.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

El equipo redactor considera adecuado plantear una redensificación en las parcelas de titularidad municipal y destinarlas a VPP, alojamientos dotacionales u otros usos de interés público, aunque habrá que estudiar las peculiaridades de cada una de ellas.
Por último, aunque la preservación de los suelos de alto valor agrológico y su inclusión dentro del suelo no urbanizable sea una obligación establecida en la legislación y en el PTS Agroforestal, el propio PTS en el artículo 62 de la normativa establece que, en el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico, Paisaje Rural de Transición, Forestal Monte Ralo, Forestal o Mejora Ambiental, no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.
En el caso concreto del Plan General de Hondarribia, es preciso considerar que el Plan General de 2017 fue tramitado en paralelo al PTS Agroforestal y que éste no tuvo en cuenta esta circunstancia, dejando fuera del ámbito de aplicación suelos de indudable valor agrario (por estar clasificados como suelo urbanizable en las NN.SS.) e incluyendo suelos en los que se preveía la reclasificación del suelo. Durante la vigencia del Plan General de 2017 varias de estas zonas clasificadas como residenciales comenzaron su desarrollo.
Se estima que procede la valoración específica del impacto de las propuestas del Plan en el medio agrario para poder conjugar la preservación de los suelos de alto valor agrológico con el desarrollo urbanístico de la ciudad.
Con respecto a la cuestión relativa a la posibilidad de cumplimiento global de la dotación de VPP en el Plan General, se remite a la contestación a la sugerencia núm. 62. Reg: 7818 incluida en la página 16, y con respecto a los alojamientos dotacionales, la ley 2/2006 incluye la obligatoriedad de su previsión para municipios de población superior a 20.000 habitantes en el momento de la formulación del Plan, de modo que Hondarribia no está sujeto a esta obligación; no obstante, el municipio puede incluir voluntariamente parcelas con este destino en su ordenación, en concreto, el Avance plantea la actuación en de Labreder con este destino.
La regulación de las viviendas de uso turístico, será abordada en la normativa Plan General y se explica con más detalle en la contestación a la sugerencia núm. 11. Reg: 6795, incluida en la página 14.
Respecto a los criterios de actividad económica, el equipo redactor coincide en que a pesar de ocupar nuevos suelos es preciso fomentar las actividades económicas en Hondarribia para un adecuado equilibrio de usos que redunde en una economía más resiliente.
No se comparte la visión en torno al sector de Zaldunborda Gaina puesto que se estima que la conservación medioambiental es compatible con la clasificación de ese enclave que fue objeto de artificialización (existió un vertedero clandestino en la zona) mediante la inclusión de una zona sistema general de espacios libres en la que se pueda llevar a cabo la repoblación arbórea solicitada por el Departamento de Medio Ambiente (dos árboles por cada árbol talado) y al mismo tiempo evitar el costo económico que puede suponer para el Ayuntamiento la modificación total de la ordenación en esta zona.

Respecto al Plan de Compatibilización en Zubieta, las Alternativas I y II contemplaban su ejecución, así como el Plan General de 2017. No obstante, vistas las dificultades para el desarrollo del mismo, se ha optado por la propuesta de redacción de un Plan Parcial que facilite la creación del Parque Empresarial que interesa, de modo que la intervención será más limitada, pero podrá ser ejecutada de una manera más ágil.

Respecto al ámbito de Gabarrari, es preciso considerar que, siendo un enclave con una ubicación central y muy bien comunicado, no ha conseguido desarrollarse plenamente durante los 20 años en los

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

que estuvo sometido a la obligatoriedad de implantación de usos náutico-pesqueros, las condiciones de las parcelas y de la dársena a que da frente para la efectiva implantación de esos usos, y que en la tramitación del expediente, el Servicio Provincial de Costas ha reiterado el incumplimiento de las servidumbres establecidas en la Ley de Costas y la conveniencia de su cumplimiento; por todo ello, se estima procedente no limitar la calificación pormenorizada a los citados usos y abogar por el cumplimiento de las servidumbres legalmente vigentes.

La consideración de que un incremento de la población lleva aparejada una mayor necesidad de equipamientos es acertada: es preciso que el nuevo Plan General destine suelo para equipamientos escolares, culturales y deportivos, y así se recoge en el documento de Avance y se recogerá con mayor detalle en el documento de aprobación inicial.

Con respecto a la dotación de aparcamientos, los estudios previos del Plan Especial de Mendelu-Eskapatxulo definían un aparcamiento junto a la rotonda de Amute, aunque este estaba más orientado a dar servicio a las actividades industriales y terciarias del área que a servir de aparcamiento disuasorio en momentos de alta demanda en la ciudad; asimismo, las fichas de Presa I y Damarri incluían sendos aparcamientos rotatorios en los sótanos -2 y -3 de ambos edificios. La inviabilidad económica y las dificultades técnicas que presentaba la construcción del citado aparcamiento en Presa I hicieron que el Ayuntamiento y VISESA, entidad promotora de la edificación, desestimaran su construcción.
Previsiblemente, las condiciones de cimentación en Damarri no serán mucho mejores que las de Presa I, por lo que será necesario la realización de un estudio geotécnico para poder analizar la viabilidad efectiva de la propuesta.
Zezen plaza es otro de los enclaves que presentan condiciones de situación y acceso viario que lo hacen muy adecuado para la ubicación de un parking, especialmente para dar servicio a los vecinos de Alde Zaharra. No obstante, es muy posible que existan restos de las contraescarpas de la muralla en el lugar, de modo que la protección arqueológica del enclave puede limitar en gran medida la capacidad de la propuesta. El Avance del Plan General recupera la propuesta contenida en el documento de 2017 de aparcamiento rotatorio en Donostia kalea, que presenta una accesibilidad óptima al barrio de la Marina, si bien es cierto que previsiblemente aumentará el tráfico en las calles Harresilanda y Soroetagain.

Se propone realizar los estudios pertinentes antes de decantarse por una u otra opción.

Por último, el equipo redactor coinciden en la necesidad de regular el acceso de vehículos a Jaizkibel y Guadalupe, habilitando los aparcamientos necesarios e impidiendo el acceso de vehículos no autorizados a las pistas de Jaizkibel. Parte de las medidas propuestas se puede abordar en el documento de Plan General (la previsión de espacios de aparcamiento), pero la regulación del tráfico excede de las competencias de un instrumento de planeamiento. Por otro lado, no existe obligatoriedad de proponer un parking para autocaravanas, es más una cuestión de regulación de actividades turísticas que de movilidad. No obstante, se estima que procede aceptar la sugerencia y promover su instalación.

La mejora de la accesibilidad es otra de las prioridades del Plan General, de ahí que se proponga la construcción de un nuevo ascensor que dé acceso a Alde Zaharra en el Cubo de la Magdalena.

Con respecto a la red de carreteras, es preciso destacar la conveniencia de crear una red viaria interconectada y evitar fondos de saco. En el caso del vial propuesto en las alternativas I y III a través

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

de Arkoll, se pretende dar una alternativa a la movilidad rodada en Amute ante la previsión de aumento de tráfico debido a la construcción de Sorondonea. Respecto a su trazado, este se acomoda a la orografía del lugar al tiempo que intenta limitar al máximo los derribos necesarios; no obstante, visto el resultado de la exposición pública del Avance, se ha decidido eliminar esta solución, lo que redunda en la desclasificación de los nuevos suelos de Mandobidea y gran parte de los de Sorondonea.

En la zona de Zubieta, el escrito presentado apunta, acertadamente, que la solución de las Alternativas I y II contribuye a la mejora del tráfico en Mendelu. No obstante, hay que recordar, que el Segundo Plan General de Carreteras del País Vasco incluyó la citada solución entre sus determinaciones, y así se recogió en los Planes Generales de Irun y de Hondarribia, pero no figura en el Tercer Plan de Carreteras que está vigente a día de hoy.

El Plan General de Carreteras del País Vasco tiene, de acuerdo con la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, el carácter de Plan Territorial Sectorial y, por tanto, sus determinaciones son vinculantes para el planeamiento municipal, y, además, la mayor parte de la solución viaria propuesta se corresponde con inversiones que son competencia de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Por todo ello, el documento de Avance del Plan General presentó en la alternativa III una propuesta de ordenación acorde con el vigente Plan de Carreteras y cuya materialización se prevé más rápida y sencilla.
Así, se prevé mantener la propuesta de una zona equipamental y de actividades económicas en Zubieta, acorde al PTP, pero se modifica la delimitación de sectores y viario en aras de logran su consecución.
Con respecto a la red de carriles-bici o bidegorris y su conexión, se remite al plano II.2.2. Red de Vías Peatonales y Ciclables.

Por último, con respecto a los catálogos, si bien es cierto que estos pueden ser parte del Plan General y normalmente se incluyen dentro de su documentación, se trata de los catálogos de elementos sujetos a protección, y no del inventario de bienes municipal, que, siendo necesario, no es objeto del Plan General.

82. Reg: 7898 08/11/2021

La sugerencia se centra especialmente en los ámbitos de Mendelu y Eskapatxulo, pero también aporta interesantes consideraciones respecto del modelo de movilidad y el medio ambiente por lo que se ha decidido considerarlo como de carácter general.

En el escrito se solicita que se elimine el gran aparcamiento situado junto a la rotonda de Amute y se promueva la consolidación de los edificios construidos en Mendelu y Eskapatxulo ejecutados legalmente antes de la construcción del aeropuerto.

Cabe indicar, que toda el área de Eskapatxulo se edificó sin un planeamiento previo, de manera que los pabellones tienden a ocupar toda la parcela sin dejar espacio suficiente para los viales y el aparcamiento. Este aspecto contribuye a los problemas de movilidad de toda la zona. Además, las servidumbres aeronáuticas en la cabecera de la pista impiden en la práctica cualquier tipo de edificación sobre rasante.

El Avance de planeamiento propone la instalación de un parque de tormentas, Sistema General, en el bajo rasante del espacio contiguo a la desembocadura de la regata de Jaitzubia, con un aparcamiento en su superficie.

La zona más próxima a la regata se destinará a espacios verdes, buscando la mayor continuidad posible entre las diversas zonas sujetas a protección medioambiental.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Si bien es cierto que otro modelo de movilidad que limite el uso del vehículo privado es deseable, no se puede obviar la realidad existente que no es otra que la saturación del viario y la falta de plazas de aparcamiento en esta zona.
Dicho lo anterior, se estima que no procede la eliminación de la zona de aparcamientos proyectada, aunque para su diseño concreto y obtención, se estará a lo que determine el Plan Especial.

El escrito critica escasa participación ciudadana, la excesiva dependencia del vehículo privado, la huella medioambiental provocada por el aeropuerto y la ciudad dormitorio que a juicio del redactor se promueve con la propuesta residencial planteada.

Respecto a la participación ciudadana, el Ayuntamiento ha establecido un programa que arrancó con la formulación del nuevo plan y en el que se han integrado diferentes actos, publicaciones en prensa, etc.
Sin ánimo de realizar un detalle exhaustivo, se recuerda que tras la publicación del Avance se han realizado las siguientes actuaciones:

El 16 de agosto de 2021, en rueda de prensa, el Ayuntamiento de Hondarribia da a conocer la presentación del Avance a la Comisión Municipio.

El 1 de septiembre de 2021, en rueda de prensa, el Ayuntamiento de Hondarribia da a conocer la propuesta de aprobación por parte del Pleno del día 2 de la exposición pública del Avance.

Los diarios Diario Vasco (el 2 y 4 de septiembre) y Noticias de Gipuzkoa (7 de septiembre) se hacen eco de la aprobación de la exposición pública del Avance y de la apertura de la exposición de Arma Plaza.

El 5 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento publica la noticia de la apertura de la exposición del Avance situada en Arma Plaza.

Los anuncios de exposición pública referidos en el artículo 90 de la Ley 2/2006, se Suelo y Urbanismo del País Vasco, se publicaron los días 7, 8 y 9 de septiembre en los diarios de mayor tirada y el 8 de septiembre en el BOG.

El 22 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento de Hondarribia da a publica la noticia de la celebración de charlas informativas el 27 y 28 de septiembre, así como de talleres participativos los días 1, 15 y 22 de octubre. (el taller de 1 de octubre se retrasó una semana, lo que fue debidamente informado).
Asimismo, se informa de la existencia de ayuda técnica en la exposición para orientar a los ciudadanos en la comprensión del Avance (Todos los viernes desde el 17 de septiembre al 5 de noviembre ambos incluidos (ocho jornadas)).
La noticia se publicó en el periódico Noticias de Gipuzkoa el 23 de septiembre y en el Diario Vasco el día 26.

Del mismo modo se publicaron diversas noticias sobre la realización de los talleres (Noticias de Gipuzkoa de 27 se septiembre y 1 y 8 de octubre, así como Diario Vasco de 3 y 14 de octubre de 2021).

Además, el equipo de participación ciudadana, informó a través de las redes sociales y mediante el boletín de participación a todos los suscriptores de la celebración de las charlas y talleres.
El 27 (euskera) y 28 (castellano) de septiembre de 2021, a las 18h, tienen lugar las sesiones informativas del contenido del Avance Plan General.
El aforo de las sesiones no se completa, y, además, el resto de ciudadanos interesados pudieron ver la sesión informativa a través del canal de YouTube del Ayuntamiento, que cuenta con un acceso directo desde la web municipal: www.hondarribia.eus

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Las presentaciones proyectadas en las jornadas se publicaron en la página web el 27 y 28 el 27 y 28 de septiembre.

Asimismo, los vídeos de las sesiones informativas se publicaron en la dirección:

- HAPO BERRIA / NUEVO PGOU - Parte hartzeko jardunaldia / Jornada de participación ciudadana (CAST) - YouTube
- HAPO BERRIA / NUEVO PGOU - Parte hartzeko jardunaldia / Jornada de participación ciudadana (EUSK) - YouTube

Tal y como se plantea en el Programa de Participación Ciudadana, tras el estudio del contenido técnico del Avance, se diseñan tres talleres para el debate y la deliberación. Estos talleres se celebran los días 8, 15 y 22 de octubre.

No se comparte la opinión de que el Ayuntamiento se limita a publicar sus resoluciones en el Boletín oficial, de hecho, se hace todo lo posible para dar la máxima publicidad a la redacción del planeamiento y se intenta fomentar la máxima participación.

Respecto al carácter excesivamente residencial de los nuevos ámbitos propuestos, la propuesta de planeamiento presentada es proclive a favorecer la diversidad de usos, siempre que estos sean compatibles, no obstante, esta diversidad se verá más claramente reflejada en la normativa, que intentará paliar la tendencia a que todos los espacios disponibles sean colonizados por los usos residenciales. (Es muy significativa la tendencia a que los locales comerciales se reconviertan en viviendas, y también el hecho de que, en múltiples ocasiones, cuando esto no es posible se conviertan en trasteros o queden sin uso)
Tal y como se ha mencionado con anterioridad, el planeamiento no puede obviar la realidad existente, de modo que se deberán establecer políticas de fomento de la diversidad de usos en los suelos predominantemente residenciales (también desde el propio Plan General).

98. Reg: 7931 08/11/2021

Se presenta sugerencias relativas a las viviendas, movilidad y habitabilidad de las viviendas.

El escrito estima que la propuesta contemplada en el Plan supondría un incremento de la población de entre 8.000 a 10.000 habitantes, y estima, no sin falta de razón que este crecimiento es excesivo.

No obstante, esa estimación de crecimiento de la población se corresponde con la ratio 25m^2(t)/hab. establecido por la normativa para el cálculo del estándar de SGEL, aunque, teniendo en cuenta la superficie promedio de las viviendas y el tamaño medio familiar, se estima que el número de nuevos residentes será sensiblemente inferior, tal y como se explica en la memoria.
Según ratio de 2,46 hab. establecido en las DOT: 5.852, 5.286 y 4.610 habitantes más, dependiendo de la Alternativa, aunque esta ratio de tamaño familiar medio ha ido descendiendo paulatina pero constantemente desde 1981 hasta la actualidad, y previsiblemente siga haciéndolo.

En este sentido, cabe responder que las DOT aprobadas en 2.019, que revisan a la baja la capacidad residencial máxima de las Directrices anteriores y establece un máximo de 2.545 viviendas mientras que el PTP Donostialdea – Bajo Bidasoa establece una horquilla de entre 1.775/2.401 nuevas viviendas, en el horizonte del Plan Territorial Parcial. (2.016 – 2.031).
También cabe apuntar que el número de viviendas nuevas propuesto en las Normas Subsidiaria actualmente vigentes es de

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

2.245 y el aumento de población desde 1997 hasta 2017, fecha prevista para su derogación, ha sido de 2.554 personas.
Se estima que la propuesta de 500 viviendas quedaría por debajo de lo deseable y no sería suficiente para responder a la demanda existente.

Las propuestas presentadas tratan de conjugar la disyuntiva entre ofertar vivienda para hacer frente a una demanda que no para de crecer, hacer frente al fenómeno de expulsión de hondarribiarras debido al alto precio de la vivienda (especialmente la calificaciónVPO) y garantizar la sostenibilidad de las actuaciones (de ahí la presencia de vivienda libre). También es preciso destacar que el Plan General se propone para un plazo de 12 años, pero que no es inhabitual que su vigencia se prolongue bastante más allá, por lo que ser excesivamente conservador puede llevar al estancamiento de la oferta de vivienda. La herramienta para evitar el exceso de oferta será la programación urbana, que fijará la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo y que determinará la secuencia lógica del desarrollo urbanístico mediante el establecimiento de las condiciones objetivas precisas que deban cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización, definiendo así un orden básico de prioridades para las actuaciones integradas y de requisitos a satisfacer por éstas para su programación.

También es interesante, por reiterada, la cuestión de quién será el beneficiario de las viviendas de nueva construcción en Hondarribia y la sospecha de que estas se destinan preferentemente a la población foránea y a las segundas residencias o a los turistas. Lo cierto es que la adquisición de una vivienda de promoción libre por una persona previamente empadronada o no en Hondarribia queda fuera de la competencia de un Plan General y, del mismo modo, las condiciones de empadronamiento para las viviendas de protección oficial se fijan en los convenios suscritos para su promoción y no procede establecerlas en el documento de Plan General.
Cuestión aparte son las viviendas de uso turístico y su repercusión en el parque residencial, aspecto que sí se abordará en el Plan General y en el que, como primera medida ya se ha acordado una moratoria de un año.
Respecto a la propuesta de que los suelos urbanizables para uso residencial se limiten a viviendas protegidas, a ser posible en régimen de alquiler, cabe indicar que se debe garantizar la viabilidad económica de dichas actuaciones, y eso no parece posible si la totalidad de las mismas se destinan al alquiler protegido, parece más razonable una mezcla entre VPO en alquiler, financiada con dinero público, VPO y VPT que se autofinancien y vivienda libre que contribuya a la sostenibilidad económica preceptiva según artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se estima acertada la propuesta de admitir la división de las viviendas existentes, y se propone su aceptación, pero, la posibilidad de convertir locales en desuso en viviendas deberá ser estudiada con mayor profundidad, dado que, en multitud de ocasiones estas nuevas viviendas carecen de las condiciones de habitabilidad deseables y se debe considerar también su afección a la oferta de uso comercial, terciario, etc. y, por tanto, al equilibrio de usos.

El escrito propone la clasificación de Erribera y Kosta presentada en el Avance del Plan de 2017 como una alternativa más deseable que la que se presenta en este Avance, y en cierta medida, desde el punto de vista de los accesos, ordenación, etc. esa propuesta es más adecuada; no obstante, condicionantes sectoriales impiden su desarrollo: la propuesta implicaba la modificación del deslinde del DPMT y fue desechada.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Respecto a la movilidad, el escrito plantea la sustitución del parking propuesto en Donostia kalea por un parking de 750 plazas bajo las pistas de Atletismo, esta opción es muy válida, pero los suelos en los que se emplaza pertenecen al dominio público marítimo-terrestre y la materialización de lo propuesto requeriría una concesión por parte de la Administración competente. También se plantea como más adecuado el paseo Butrón entendiendo que es menos conflictiva la convivencia peatón-bicicleta que la convivencia entre bicicletas y vehículos a motor. A ese respecto cabe indicar que la conclusión del Plan de Movilidad urbana Sostenible es justo la contraria. No obstante, vistas la polémica suscitada por el proyecto piloto que buscaba limitar la movilidad de los vehículos privados en el entorno de la Marina, se han acometido nuevos estudios a cuya conclusión se remite.

Por último, el escrito menciona que el nuevo decreto de habitabilidad contempla que los balcones no computen como edificabilidad urbanística y solicita que la citada medida sea adoptada por el nuevo Plan y se fomente en las viviendas existentes.

Tanto las vigentes NN.SS. como el Plan de 2017 no computan las superficies abiertas como edificabilidad urbanística. De modo que las viviendas nuevas suelen estar adecuadamente dotadas de balcones; con respecto a las viviendas existentes, excepto en los casos en que la protección del patrimonio o las condiciones debidas al espacio en que se sitúen las viviendas (calles demasiado estrechas, escasez de altura, etc.) tampoco existe impedimento, pero se debe prestar atención a la composición del edificio, de modo que el problema principal es el acuerdo de todos los vecinos para modificar la fachada del inmueble y el proyecto conjunto que se derive de esta decisión.

El Plan General deberá cumplir lo establecido en el Decreto de habitabilidad en cuanto este sea aprobado.

101. Reg: 7934 08/11/2021

El documento critica la falta de medidas concretas para el fomento del euskera en el documento de Avance y ciertamente, no hay medidas concretas más allá de cuidar la toponimia como parte del patrimonio cultural y la remisión a un estudio que todavía no se ha materializado que aborde la cuestión.
Quien esto escribe es consciente de esta carencia, pero ella no se debe a la falta de conciencia o interés, sino al desconocimiento de la sistemática a utilizar para realizar un diagnóstico adecuado y más aún respecto a las medidas concretas a proponer, de ahí que se hay propuesto externalizar este aspecto que será tenido en cuenta en la redacción final del Plan.

106. Reg: 7975 09/11/2021

El colectivo Eguzki manifiesta su desacuerdo con el contenido del Avance en materia de colonización-invasión de nuevos suelos rurales, al entender que las propuestas que se plantean no están suficientemente justificadas y provocan una pérdida de suelo natural y de biodiversidad mediante la artificialización del mismo. Se estima que la oferta residencial es excesiva y no responde a las necesidades de Hondarribia.

Tal y como se ha indicado en la respuesta anterior, las DOT aprobadas en 2.019, que revisan a la baja la capacidad residencial máxima de las Directrices anteriores y establece un máximo de 2.545 viviendas mientras que el PTP Donostialdea – Bajo Bidasoa establece una horquilla de entre 1.775/2.401 nuevas viviendas, en el horizonte del Plan Territorial Parcial. (2.016 – 2.031).
También cabe apuntar que el número de viviendas nuevas propuesto en las Normas Subsidiaria actualmente vigentes es de 2.245 y el aumento de población desde 1997 hasta 2017, fecha prevista para su derogación, ha sido de 2.554 personas.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

La demanda de vivienda es una realidad en el municipio, así, las solicitudes de vivienda en Etxebide no han hecho más que subir los últimos años, superando el millar a partir de 2.018.

Las propuestas presentadas tratan de conjugar la disyuntiva entre ofertar vivienda para hacer frente a una demanda que no para de crecer, hacer frente al fenómeno de expulsión de hondarribiarras debido al alto precio de la vivienda (especialmente VPO) y garantizar la sostenibilidad de las actuaciones (de ahí la presencia de vivienda libre). También es preciso destacar que el Plan General se propone para un plazo de 12 años, pero que no es inhabitual que su vigencia se prolongue bastante más allá, por lo que ser excesivamente conservador puede llevar al estancamiento de la oferta de vivienda. La herramienta para evitar el exceso de oferta será la programación urbana, que fijará la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo y que determinará la secuencia lógica del desarrollo urbanístico mediante el establecimiento de las condiciones objetivas precisas que deban cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización, definiendo así un orden básico de prioridades para las actuaciones integradas y de requisitos a satisfacer por éstas para su programación.

Por último, las propuestas respecto al ratio VPP/vivienda libre se ajustan al mínimo establecido por la ley, dado que se debe justificar la sostenibilidad económica de las actuaciones y esto es especialmente difícil cuando al menos parte de la VPO propuesta es en alquiler, de modo que, a falta de redactar el informe de sostenibilidad económica, parece inevitable la presencia de vivienda libre en todos o en algunos ámbitos.
El escrito prosigue con una crítica a la excesiva ocupación del suelo también en lo que se refiere a los suelos de carácter industrial o de actividades económicas. Especialmente en las alternativas I y II para Zubieta.

Se indica que el suelo clasificado supera el máximo autorizado en el PTP para esta intervención.
La propuesta recogida en el documento de Avance traslada íntegramente la propuesta aprobada en los Planes Generales de Irun aprobado en 2015 y el de Hondarribia en 2017, y ambos fueron objeto de informe por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio; dicho informe es vinculante en lo que se refiere a acomodo del planeamiento en la Ordenación Territorial. La Comisión no detecto incumplimiento alguno, tampoco el documento de alcance ve inviable su ejecución, aunque se deberán establecer medidas correctoras para minimizar el impacto en las dos especies vulnerables detectadas. No obstante, es evidente que la Alternativa III propone una ordenación que presenta un menor impacto medioambiental.

En el escrito se afirma que la tasa de paro en Hondarribia es inferior a la media de la CAPV y de los municipios del entorno y afirma, con toda razón, que existen otras alternativas a la clasificación de suelo para aumentar la oferta de suelo en la ciudad.
La propuesta de Avance clasifica el máximo de suelo para actividades económicas para intentar paliar la excesiva dependencia del sector servicios, entendiendo que una economía más diversificada es a su vez, una economía más resiliente y sin olvidar, que el planeamiento debe procurar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (Art. 22 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

También se critica la propuesta de clasificación de suelo en Gaintxurizketa, alegando que se trata de suelos no artificializados. La redactora de este documento no puede estar de acuerdo con esa afirmación. En Zaldunborda Gaina existió un vertedero clandestino que ha provocado la contaminación del suelo y que es preciso descontaminar, el resto de las zonas que se pretende clasificar se

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

hallan situadas junto a las principales vías de transporte, y ya han sufrido procesos de transformación.

Gran parte de la superficie afectada se corresponde con suelos que se deben descontaminar o ya han sido objeto de transformación.

El escrito concluya con la petición de revisión del documento de Avance reconsiderando la demanda real de viviendas y de suelo para actividades económicas.

Teniendo en cuenta que el Avance es un documento previo, cuyo objeto es de favorecer la reflexión y el debate que conduzca a la concreción de objetivos y criterios, y, finalmente, lleven a la propuesta definitiva de ordenación, y, teniendo en cuenta, además, las especiales circunstancias que hacen que las Normas Subsidiarias retomen su vigencia y su obsolescencia, se estima que es inconveniente comenzar una nueva revisión del mismo.

107. Reg: 7976 09/11/2021

Se critica la falta de coherencia entre las reflexiones del texto escrito y su materialización en propuestas de ordenación, que se entienden anticuadas y contrarias a los objetivos de las DOT, del PTP y del texto del propio Avance del Plan. El escrito desarrolla cinco temas que se propone reconsiderar:

- Necesidad y tipo de crecimiento.
- Modelo de crecimiento e intensidad.
- Movilidad.
- Arquitectura.
- Clima.

Se critica el modelo expansivo de las propuestas del Avance destacando que sólo se proponen 319 viviendas nuevas mediante actuaciones de dotación y que no se hayan explorado otras alternativas como incrementos de edificabilidad en zonas de suelo urbano ya consolidado, actuaciones de regeneración y densificación etc.
El crecimiento de la ciudad se realiza principalmente ocupando nuevo suelo rural, con las afecciones medioambientales y paisajísticas que ello conlleva (especialmente en zonas como Basako).

Respecto a la oferta residencial, se plantean cuestiones sobre la capacidad del Ayuntamiento de garantizar la resolución de los problemas de acceso a la vivienda existentes, la suficiencia de la oferta de vivienda de protección oficial y las medidas a adoptar para que las segundas residencias se incorporen al mercado.
También se propone la inclusión de otros modelos de gestión como cooperativas y la reserva de suelo para estas actuaciones.

Se incide en que la propuesta de crecimiento del Avance no incorpora en sus alternativas elementos que creen ciudad incidiendo en el modelo de ciudad dispersa que se contrapone al modelo compacto y deseable (Alde Zaharra o Marina).

El escrito prosigue criticando la lejanía de los nuevos ámbitos al centro de la ciudad, destacando que esto incrementa la dependencia del vehículo motorizado y puede llegar a generar problemas de seguridad e incomodidad para los ciudadanos que residan en ellos.

Respuesta

A la hora de redactar el nuevo Plan General se ha tenido en cuenta las circunstancias y consecuencias de la nulidad del Plan General de 2017.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Este Plan adolecía carencias formales (faltaba la solicitud de dos informes) pero no se detectaron problemas con el modelo de ciudad y de ordenación propuestos en el Plan.

Es por ello, que, entre las estrategias del nuevo Plan, en aras de asegurar el mantenimiento de la seguridad jurídica y la confianza legítima en las actuaciones de la Administración, y habida cuenta de que los motivos de nulidad del Plan de 2017 nada tienen que ver con ninguna de estas intervenciones y que, además, tienen cabida en los objetivos planteados por el Avance, se ha propuesto su mantenimiento.

Las intervenciones más relevantes que se propone convalidar en el nuevo Plan General son:

- Suelo urbano: Presa, Damarri, Cubo de la Magdalena y actuaciones de dotación, que se consideran prioritarias, puesto que es aconsejable una estrategia de ocupación del suelo ya urbanizado frente a la conversión de nuevos suelos. También se propone mantener sin variaciones las previsiones del Plan General de 2017 para Montañenea, que se encontraba en una fase de gestión muy avanzada, próxima a la obtención de licencia de construcción.

- Suelos urbanizables: Se mantiene la previsión de clasificación en Kalmeldarrak, considerada junto a las intervenciones en Muliate, Presa y Damarri, como operaciones prioritarias de incremento del parque residencial en el vigente PTP y también se mantiene la intervención en Basako (225 viviendas nuevas), redefiniendo su delimitación, para acomodarla a las servidumbres aeronáuticas y al resto de condicionantes existentes y que contaba con un Plan Parcial pendiente de tramitación cuando el Plan General de 2017 fue declarado nulo.

Es evidente que se debe priorizar la mejora y redensificación del tejido edificado respecto de la ocupación de nuevos suelos, pero también lo es que la obtención y gestión del suelo en este tipo de ámbitos es mucho más compleja, sobre todo, en ámbitos consolidados que carecen de problemas urbanísticos relevantes. No parece muy razonable plantear derribos y reedificaciónes en zonas de la ciudad que cualitativa y funcionalmente responden a las necesidades de sus ocupantes. El trastorno que supone para un vecino verse involucrado en una actuación de reforma o regeneración urbana que implique derribos y nuevas construcciones es importante, por lo que procede calibrar con cuidado el beneficio que dicha actuación pueda suponer.
Tal y como se indica en la memoria del Avance, en general, el parque residencial en Hondarribia se encuentra en buenas condiciones.
Así, se ha priorizado la definición de actuaciones que sean mínimamente agresivas con la ciudad consolidada.
La única excepción a este planteamiento ha sido la propuesta de redacción de un Plan Especial en Mendelu, que sí es una zona que presenta problemas urbanísticos de envergadura; no obstante, a pesar de la posible reestructuración completa y reedificación de todo el barrio, no se plantean incrementos significativos del número de viviendas, puesto que las servidumbres aeroportuarias, del dominio marítimo-terrestre, problemas de inundabilidad, etc. no permiten incrementos significativos de la edificabilidad. Esta circunstancia también se da en el resto de la ciudad.

Respecto a la oferta de viviendas, es curioso que, una y otra vez, se plantee por un lado la necesidad de limitar el crecimiento urbano al máximo, y por otro se destaquen los problemas de acceso a la vivienda y exprese la necesidad de viviendas de protección oficial.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

El objeto principal de un Plan General es la clasificación y calificación del suelo, resultando que el Avance propone 1.216, 1.047 y 837 VPP en las diferentes alternativas. El problema del acceso a la vivienda no sólo depende de la cantidad de VPP y VL ofertada en el planeamiento, y, por tanto, el Plan General no puede ser la única estrategia destinada a subsanarlo, otras iniciativas, como la aprobación de la Nueva Ley de Vivienda podrían abrir nuevas alternativas para contribuir a paliar las disfunciones del mercado de vivienda, pero el instrumento para su implantación no será el Plan General.
Respecto a otros tipos de vivienda y gestión de las mismas, su inclusión en el Plan se esboza en el apartado 6.4. de la memoria, Sostenibilidad Económica, pero el modo de implantación de los mismos está por definir todavía.

Respecto a la falta de ejes o elementos centrales que articulen la ciudad en las propuestas presentadas, es preciso destacar que las propuestas son meramente ilustrativas, y que el desarrollo final dependerá del planeamiento de desarrollo que se redacte. Lo mismo se puede decir de las críticas al modelo de movilidad, añadiendo, que, aunque pueda ser criticable, el planeamiento debe cumplir con los estándares de plazas de aparcamiento legalmente previstos y que las calles amplias, además de espacio para tránsito de vehículos albergan espacio para bidegorris, aceras, espacios verdes, etc.; que haya una menor dependencia del vehículo privado no depende exclusivamente de la ordenación definida en el Plan, sino de la disponibilidad y eficacia de los medios de transporte alternativos, de la movilidad de los ciudadanos y de sus hábitos, etc., e indudablemente, es más fácil eliminar aparcamientos que ampliar calles de sección insuficiente. Los carriles se pueden estrechar, y los aparcamientos se pueden eliminar, pero la falta de espacio entre edificios es difícilmente subsanable.

A la hora de plantear nuevos crecimientos residenciales, se ha intentado priorizar aquellos que se encuentran más cerca del núcleo urbano, no obstante, la propuesta de Tudelenea / Basako pasa por recualificar Mendebaldeko etorbidea, convirtiendo esta vía de paso en una calle de la ciudad. Evidentemente, los nuevos barrios estarán dotados de las infraestructuras y servicios correspondientes y también se ha estudiado que su ubicación permita llegar a alguno de los puntos centrales de la ciudad en no más de 10-15min andando.

Respecto al modelo arquitectónico sugerido, procede volver a repetir que la escala de un Plan General no permite, y menos en el documento de Avance, desarrollar con precisión los parámetros edificatorios.

No obstante, la redactora de este documento coincide con la apreciación de que en la ciudad proliferan las plantas bajas "defensivas", rematadas con muros, cierres o elementos vegetales cuyo objeto no es otro que alejar la calle del edificio, generando unos espacios poco habitables para el peatón.
La propuesta del Avance del Plan, coincidente con lo expresado en la sugerencia es generar plantas bajas en las que pueda haber mezcla de usos, permitiendo la implantación de usos terciarios, pequeños usos industriales, etc… esta cuestión se verá reflejada en la normativa del Plan. No obstante, la revitalización de los barrios y la mezcla de usos, no sólo depende de lo que disponga el planeamiento, en la mayoría de los casos, los usos terciarios y de pequeña industria están permitidos en los diferentes planeamientos, y, aun así, el fenómeno de locales vacíos y la presión por convertirlos en espacios habitacionales (de manera clandestina en muchas ocasiones), persiste.

Respecto al cambio climático, el Plan estará a lo que disponga la legislación vigente, además, se tratará de introducir en el

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

planeamiento general criterios bioclimáticos, tal y como se indica en la memoria, tanto para la urbanización como para la edificación. Estos, estarán presentes en la normativa del nuevo Plan.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.2 Escritos referidos a suelos de uso predominantemente residencial.

3.2.1. Jaizkibel Urbanizazioa (zona 2 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

16. Reg: 6929 29/09/2021

Solicitud Reunión.

23. Reg: 7139 06/10/2021

Se solicita exclusión de la finca Kamio Berri de la incorporación a la comunidad de copropietarios de Urbanización Jaizkibel.
Según plano 1. "Estado actual, Delimitación" y Plano 2. "Zonificación Pormenorizada" de las NN.SS. actualmente vigentes, el caserío Kamio Berri se halla dentro del ámbito de la urbanización Jaizkibel, asimismo, vista la documentación obrante en el archivo municipal, la citada edificación se halla dentro del ámbito desde 1968, aunque se trata de una edificación preexistente que ocupa una parcela 2.500m^2.

A partir de la aprobación de las primeras DOT, en 1997, se prohibió la implantación de usos residenciales no vinculados a explotación agraria en Suelo No Urbanizable, por lo que no procede incorporar la parcela a esta clase de suelo.

Visto lo anterior, se estima que no procede modificar la delimitación del área, máxime, si se tiene en cuenta la propuesta de mantener las servidumbres de paso de las NN.SS.

75. Reg: 7873 08/11/2021

El escrito presentado reproduce el contenido del que la Comunidad de Copropietarios de Parcelas "A" de Jaizubia presentó el 19 de septiembre de 2014, con motivo de la exposición pública de la Aprobación Inicial del Plan General de 2017.
Las citadas cuestiones no se han abordado en el Avance del Plan General, por lo que no procede responderlas. Se remite a la contestación dada en el Informe en Relación al Trámite de Información Pública de noviembre de 2014.

83. Reg: 7903 08/11/2021

Se propone la inclusión de ciertos terrenos, colindantes a la urbanización a la misma, alegando que estos fueron propuestos en el documento de aprobación provisional del Plan de 2017.
Se estima que el modelo de desarrollo propuesto en Urbanización Jaizkibel no es acorde con los criterios del Nuevo Plan General, por lo que no procede su ampliación.

84. Reg: 7905 08/11/2021

El escrito tiene el mismo contenido que la sugerencia 23. Por lo que se remite a la misma.

89. Reg: 7913 08/11/2021

Se solicita la exclusión de las parcelas bifamiliares conocidas como Greens de Urbanización Jaizkibel.
Según plano 1. "Estado actual, Delimitación"Plano 2. "Zonificación Pormenorizada" y "Condiciones de Gestión Urbanística y Ejecución" en el Plano 3. de las NN.SS. actualmente vigentes, y marco para la ejecución de la urbanización, las parcelas mencionadas se hallan dentro del ámbito de la urbanización Jaizkibel.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Teniendo en cuenta que la ejecución de las viviendas se realizó dentro del marco de las NN.SS. y de AIU "Urbanización Jaizkibel" y que no se proponen nuevas intervenciones en ellas, se estima que no procede modificar su inclusión en el área.

91. Reg: 7916 08/11/2021

La sugerencia presentada es muy similar a la alegación presentada por el Real Club de Golf a la Aprobación Inicial del Plan General de 2017 con el número 116.

Se propone la recalificación de una parcela de 10.000m2 a uso residencial para poder construir en ella 4 villas unifamiliares.
También se propone la eliminación de la obligación de superponer al menos un 30% de la superficie en planta de las viviendas bifamiliares y la limitación de usos diferenciados privativos en elementos como jardines, etc…

Respuesta

Se remite a la respuesta dada a la alegación de la aprobación inicial del Plan de 2017.
Aun cuando estos suelos se calificaban como parte de las instalaciones del Golf en las NN SS, no han sido objeto de acondicionamiento como tales, y, no se han incorporado a ellas. En la fase de "Avance" se solicitó su calificación como residencial, desestimándose la solicitud, al igual que en otros casos, dado que exigía una importante intervención urbanizadora, que no procede autorizar. Tampoco se incluyeron en el acuerdo de "ratificación de criterios y objetivos" paralelo a la aprobación inicial.
Con una superficie aproximada de 6,72 Ha, y, situados en la vaguada de Idurmendietako erreka, están ocupados por un bosque mixto denso y relativamente maduro, de evidente interés medioambiental -configurado por una sauceda con inclusiones de alisos y robles- que procede preservar. Los mismos se incluyen en su práctica totalidad en el Área de Amortiguación del Corredor Peñas de Aia / Jaizkibel.

Se propone estimar la sugerencia, y eliminar la imposición de 30% de superficie en planta. No obstante, se estima que la eliminación de la prohibición de establecimiento de usos diferenciado privativos afectaría negativamente a conjunto por lo que se propone su mantenimiento.

94. Reg: 7921 08/11/2021

Se solicita que la superficie de la urbanización Jaizkibel no sea ampliada.
Se estima que no procede la inclusión de nuevas parcelas edificables en Jaizkibel urbanizazioa por no ser acordes con el tipo de desarrollo propuesto en el Plan.
También se solicita que no se asimile la ordenación urbanística del ámbito en Hondarribia a lo dispuesto en el Plan general de Irun, cuestión a la que cabe responder que no es eso lo recogido en el Avance ni la intención municipal.

96. Reg: 7927 08/11/2021

Se solicita que la ordenación del ámbito se asimile a la ordenación propuesta en el Plan General de Irun, aumentando edificabilidades, permitiendo la implantación de 2 viviendas en todas las parcelas, eliminando la obligación de superponer el 30% de la ocupación en planta, etc…
El redactor de la sugerencia afirma que estas modificaciones acercarían la ordenación de urbanización Jaizkibel a lo dispuesto en la ley 2/2006 y a los criterios de las DOT y del Propio Plan General. No obstante, la citada urbanización se encuentra muy lejos de poder

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

cumplir las determinaciones de la ley por lo que se estima que lo más acertado en este caso, es consolidar la urbanización existente en sus parámetros fundamentales, aunque puedan admitirse pequeñas modificaciones como la eliminación de la superposición del 30% en la ocupación de las vivendas, etc…

105. Reg: 7973 09/11/2021

La sugerencia incorpora multitud de cuestiones, algunas de ellas competencia del Plan General y otras de ellas fuera del ámbito de sus atribuciones.
No obstante, cabe recordar que la Urbanización Jaizkibel es una urbanización privada y a sus propietarios corresponde la gestión de sus elementos comunes.
Respecto a las servidumbres de paso, tal y como se dispuso en el Avance, su vigencia será revisada en la redacción del Plan y se propone el mantenimiento de las servidumbres establecidas en las NN.SS.
Y, por último, en lo que se refiere a las determinaciones de la ordenación, se propone el mantenimiento de los parámetros principales de la misma con la excepción del solapamiento del 30% de superficie, que se propone eliminar.

110. Reg: 7980 09/11/2021

Se solicita la exclusión del caserío Junkera Berri del ámbito 2.1. Jaizkibel Urbanizazioa. No obstante, en la propia documentación alegada se observa que tanto cuando el solar fue adquirido, como cuando la obra nueva fue registrada, consta:

Descripción: FINCA URBANA señalada con la referencia "7" en la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución (U.E. 3.2) del Área de Intervención Urbanística 3 (A.I.U. 3) "Jaizkibel Urbanizazioa" b de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hondarribia.
(…)
"*NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Hondarribia.*
En cumplimiento de las disposiciones urbanísticas vigentes, el titular de la presente parcela quedará integrado, sin necesidad de declaración expresa alguna en la Asociación de Propietarios de las parcelas "A" del Polígono Jaizkibel ya constituida o, en su caso, en la Entidad de Conservación que la sustituya, en el momento en el que la Junta de Compensación ceda a favor de dicha Asociación los terrenos libres y las infraestructuras de servicio que han de permanecer de titularidad privada común.

Por este motivo, no parece procedente excluir la citada finca del ámbito.

111. Reg: 7981 09/11/2021

La sugerencia incorpora multitud de cuestiones, algunas de ellas competencia del Plan General y otras de ellas fuera del ámbito se sus atribuciones.
No obstante, cabe recordar que la Urbanización Jaizkibel es una urbanización privada y a sus propietarios corresponde la gestión de sus elementos comunes.
Respecto a las servidumbres de paso, tal y como se dispuso en el Avance, su vigencia será revisada en la redacción del Plan y se propone el mantenimiento de las servidumbres establecidas en las NN.SS.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

112 Reg: 7982 09/11/2021

La sugerencia presenta el mismo contenido que la anterior, y, por lo tanto, se remite a la contestación de la misma.

114 Reg: 8042 11/11/2021

El escrito presentado se corresponde más con una solicitud de información que con una sugerencia al Plan propiamente dicha, de modo que se resolverá como consulta urbanística.

3.2.2. Mendeluko Hegoa Karmeldarrak (zona 4 de de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

73 Reg: 7863 08/11/2021

Se solicita que se respete el parque de Gibeleta en su configuración actual y que, en caso contrario se aumente la distancia entre los edificios existentes y los propuestos.

Respuesta

La distancia entre las nuevas edificaciones y el caserío Aranburunea es de 8m y con respecto a los edificios de los números 4-5 de Gibeleta es 10m. en la alternativa I y II, y 12m en la alternativa III. No obstante, hay que tener en cuenta que el diseño de estas zonas es orientativo.

No obstante, se revisará la ordenación propuesta.

77 Reg: 7877 08/11/2021

El escrito apunta a la relación que el Avance establece entre el desarrollo de Karmeldarrak y los rellenos a acometer en Zubieta, indicando que esta no se daba en el Plan de 2017.
A este respecto cabe recordar que el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas es inexcusable para el planeamiento, y de no rebajar la cota de urbanización en esa zona, las posibilidades edificatorias se reducen a perfiles de PB +1 o PB+ 2, resultando edificabilidades no acordes con la legislación vigente.
La ejecución de rellenos y grandes movimientos de tierras es compleja desde el punto de vista medioambiental, de modo que si no se compensan en el propio ámbito son informadas desfavorablemente por las Administraciones con competencia en Medio Ambiente en la mayoría de los casos. En el caso de Zubieta,

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

muy próximo a Karmeldarrak, el relleno no fue informado desfavorablemente puesto que permitía el traslado de las pistas desde una zona sita en la Red Natura 2.000, pero esa circunstancia puede no darse en este momento, de ahí que se plantee una alternativa.

También se critica en el estudio que la ejecución de Karmeldarrak se condicione a la materialización de otras previsiones contenidas en el Plan. No obstante, el artículo 50 de la vigente ley del Suelo establece, como potestad de la ordenación urbanística la programación precisa para ejecutar dicha ordenación.

El documento de aprobación inicial presentará una mayor definición en lo que se refiere a este ámbito.

3.2.3. Mendeluko Iparra (zona 5 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

10 Reg: 6762 22/09/2021

Se solicita que se coloquen barreras acústicas en el paso de la GI 363 a su paso por Mendelu, el escrito se acompaña del informe enviado al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El paso de la GI363 genera multitud de afecciones al barrio de Mendelu, entre ellas, las afecciones acústicas. Mejorar esa situación es parte de los objetivos del Plan General, pero la colocación de barreras en una vía de titularidad foral queda fuera de las competencias municipales y de planeamiento.

22 Reg: 7135 06/10/2021

Se solicita que se coloquen barreras acústicas en el paso de la GI 363 a su paso por Mendelu.
Se remite a la contestación de la sugerencia anterior.

26 Reg: 7444 21/10/2021

El escrito muestra su rechazo a cualquier actuación que implique el derribo del edificio sito en el nº 30 de la calle Mendelu y su opinón favorable a actuaciones de rehabilitación.
En la actualidad, el edificio está fuera de ordenación (por aplicación de las NN.SS. vigentes), aunque no haya una fecha de derribo prevista.
El Plan General de 2017, al igual que el Avance del nuevo Plan, propuso la redacción de un Plan Especial para el ámbito que será el instrumento que determinará el futuro de este edificio.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

27 Reg: 7445 21/10/2021

El escrito muestra su rechazo a cualquier actuación que implique el derribo del edificio sito en el nº 26 de la calle Mendelu y su opinón favorable a actuaciones de rehabilitación.
Se remite a la contestación de la sugerencia anterior.

51 Reg: 7788 04/11/2021

El escrito lamenta que el ámbito en que el Avance del Plan General propone la redacción de un Plan Especial se haya ampliado respecto al Plan de 2017, incluyendo los edificios 28 a 38 de la calle Mendelu, entendiendo, acertadamente, que el citado Plan Especial podría proponer derribos.
Se propone que no se derribe ningún edificio de viviendas, pero se muestra favorable al derribo de los anexos de Ugarte Etxea así como de la conexión peatonal/ciclable por la rivera de Zubimuxu.
También propone el soterramiento del paso de vehículos desde la rotonda de Zubimuxu hasta la de Amute, dejando la actual calle Mendelu para peatones, ciclistas y paso del tranvía.
Por último, se muestra favorable a actuaciones de rehabilitación integral de viviendas a cargo de las administraciones Públicas.

57 Reg: 7805 04/11/2021

Se solicita información con respecto a las actuaciones del Ayuntamiento de Irun en San Miguel Anaka.

La citada intervención se recoge en el PGOU de Irun y en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 3.1.01 San Miguel Anaka, aprobado el 30 de noviembre de 2016, instrumentos de ordenación que fueron tramitados (y objeto de información y participación ciudadana según legislación vigente en la fecha) que ahora comienzan a materializarse (declaración de calidad ambiental del suelo de 2021, proyectos de urbanización y reparcelación previstos para 2022) la información requerida puede consultarse en el Ayuntamiento de Irun.

El escrito presentado prosigue con una enumeración de la multitud de afecciones sectoriales que afectan al barrio de Mendelu y dificultan su gestión y destaca el difícil encaje de su condición como nudo de comunicaciones y los usos residenciales que en él se dan.
Se solicita la construcción de una mesa de diálogo entre los vecinos los Ayuntamientos de Hondarribia e Irun para dar salida a compleja problemática del ámbito.

El Avance del Plan General propone, al igual que el Plan de 2017, la redacción de un Plan Especial que acometa la compleja problemática del barrio. Obviamente, un mayor grado de consenso entre vecinos e Instituciones afectadas resulta fundamental para el buen desarrollo del mismo, pero no compete al Plan General convocar la mesa propuesta.

58 Reg: 7806 04/11/2021

El escrito cuestiona los motivos de la suspensión de licencias de segregación y otorgamiento de nuevas licencias de actividad por un año, a lo que cabe responder que el objetivo no es otro que evitar que se generen nuevas cargas que entorpezcan el desarrollo propuesto en el área.

También se cuestiona la afección de la ordenación propuesta en el Avance y su afección al espacio libre frente a Gibeleta, indicando erróneamente que se incumple el artículo 5 del decreto 123/2012, de estándares Urbanísticos. (El cumplimiento del estándar es global, y se detalla en la página 50 del Documento II de la memoria).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Se indica que el Plan aprobado en 2017 contemplaba una intervención en Karmeldarrak completamente ajeno a la vecina Gibeleta.

A ese respecto cabe responder que el barrio de Gibeleta forma parte de la trama urbana del municipio, y que la interconexión entre los diferentes barrios y la continuidad de las calles es uno de los elementos fundamentales a la hora de "crear ciudad". Los fondos de saco y las calles sin salida presentan un funcionamiento deficiente. Del mismo modo, el espacio destinado a zonas verdes en el ámbito se mantiene o aumenta, aunque cambia la forma y ubicación del mismo.
Es preciso tener en cuenta que el documento presentado es un Avance de Planeamiento, que no tiene el mismo nivel de detalle que un documento de Plan General o de Plan Especial.
No obstante, se revisarán los posibles accesos alternativos y las posibilidades de mantenimiento del espacio libre de Gibeleta.

Respecto a las especies protegidas a considerar y afecciones medioambientales, se remite al Documento de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica que consta como anexo al Avance.

Se critica que no se tenga en cuenta el planeamiento en Irun, lo que sin duda se trata de una percepción errónea, puesto la compatibilización de los Planeamientos de Hondarribia e Irun se articula desde el propio PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa para el área de carácter estratégico de Txingudi. El PTP define como operaciones prioritarias, tanto la intervención en san Miguel Anaka como la intervención en Karmeldarrak.

Finalmente, se solicita que el ámbito de Karmeldarrak sea recalificado y se plantee en la zona un parque urbano, zona de esparcimiento y recreo de 50.000m^2.

Cabe responder que los nuevos ámbitos dispondrán de sus correspondientes zonas verdes, dotaciones y servicios, que sin duda resultan deseables, pero el planeamiento también debe responder a la demanda de vivienda del municipio y para ello, se debe disponer de suelo edificable.

59 Reg: 7809 04/11/2021
74 Reg: 7872 08/11/2021
76 Reg: 7874 08/11/2021

Los propietarios de varias viviendas sitas en mendelu Kalea 53 presentan el mismo escrito en el que se destaca hace más de 20 años que el Ayuntamiento determinó el derribo del mismo sin que este haya llegado a materializarse.
No obstante, las vigentes NN.SS. no contemplan el derribo del edificio, sino su consolidación, por lo que, a día de hoy, cualquier intervención en el mismo es factible.
En contraposición a lo anterior, el Plan General de 2017, declara el edificio como "disconforme con el planeamiento", lo que implica que se ve afectado por la ejecución de sistemas generales, aunque no se establezca un plazo de derribo para los mismos.
El Avance de planeamiento no incluye el régimen de ordenación pormenorizada (consolidado, disconforme u otro), remitiendo al Plan Especial.
Evidentemente, el encaje del edificio entre la GI-636, la rotonda de Zubimuxu y el nudo de comunicaciones existente, es complejo, resultando gravemente afectado por el viario que lo rodea.

92 Reg: 7919 08/11/2021

El escrito comienza con una crítica a la insuficiencia del proceso de participación ciudadana, que se inicia, según se indica en el escrito, sobre un proyecto ya definido.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Lo cierto es que el programa de participación ciudadana se presentó al mismo tiempo que el acuerdo de formulación del Plan, y los primeros pasos del mismo se dieron mucho antes de la redacción del Avance y cumplen con lo establecido en la legislación vigente.

Se remite a la contestación de la alegación nº 82, en página 27.

El escrito prosigue criticando la totalidad de la propuesta de ordenación recogida en el Avance del Plan y en los Estudios Previos del Plan Especial de Mendelu-Eskapatxulo, apostando por la conservación de la edificación, la reducción de la velocidad en Mendelu kalea y por la convivencia de peatones, bicicletas y vehículos a motor (priorizando siempre los dos primeros), y la eliminación del aparcamiento propuesto junto a la rotonda de Amute.
Además, solicita la creación de un corredor ecológico entre Plaiaundi y Jaizubia, naturalizando los espacios entre ambos y eliminando las instalaciones de actividad económica de Eskapatxulo.

Respuesta

La situación del parque edificado en Alde Zaharra y en Mendelu no es en ningún caso comparable, ni desde el punto de vista de su valor patrimonial, ni desde el punto de vista de su encaje en el territorio o calidad constructiva, por lo que la propuesta de ordenación en ambos casos debe ser diferente.

El tráfico a través del ámbito de Mendelu es sin duda uno de los retos a los que el barrio se enfrenta (junto a las afecciones del aeropuerto y los problemas de inundabilidad), pero como ya se ha mencionado en respuesta a otras sugerencias, que haya una menor dependencia del vehículo privado no depende exclusivamente de la ordenación definida en el Plan, sino de la disponibilidad y eficacia de los medios de transporte alternativos, de la movilidad de los ciudadanos y de sus hábitos. No tener esto en cuenta puede agravar los problemas de tráfico ya existentes y generar situaciones de peligro para los ciclistas y peatones.

La ampliación de la conexión de Plaiaundi y Jaizubia es sin duda un objetivo ambicioso, que beneficiaría la conectividad entre ambas zonas y sería deseable desde el punto de vista medioambiental. No obstante, esta intervención no se contempla en el Plan Director de Txingudi y su viabilidad económica es cuestionable.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.2.4. Amute-Sorondoenea (zona 6 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

36 Reg: 7639 28/10/2021

El escrito critica que los nuevos desarrollos propuestos no consiguen solventar los problemas de movilidad y sostenibilidad que se propugnan en la memoria del Avance.

Se ponen las propuestas de desarrollo de Karmeldarrak, Tudelenea, Etxanikenea y Basako como ejemplos de desarrollo disperso, aunque cabe matizar, que las edificabilidades propuestas están en torno al 0,40-0,50 $m^2(t)/m^2(s)$, con lo que difícilmente se puede hablar de baja densidad y dispersión.

Se propone como alternativa la ordenación de la vega de Amute-Kosta, tal y como se proponía en el Avance del Plan General de 2017.

La propuesta es sin duda interesante, y casi con total seguridad ofrece un mejor encaje urbanístico que las que se plantean en el Avance del Nuevo Plan además de permitir la regeneración de partes del humedal que actualmente se encuentran destinadas a huertas.
No obstante, tal y como se indica en el escrito, esa propuesta choca con el Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Txingudi y, además, ocupa suelos altamente inundables, por lo que fue informada desfavorablemente por URA durante la tramitación del Plan de 2017 y fue fuertemente contestada por amplios sectores de la ciudadanía.

Uno de los objetivos medioambientales del nuevo Plan es establecer las bases para hacer frente al Cambio Climático, y uno de los efectos previsibles de este Cambio es la subida del nivel del mar, que podría agravar los problemas de inundabilidad en este enclave. Por este motivo, se ha desestimado la inclusión de la vega de Amute-Kosta como alternativa en el Avance y se estima que no procede incluirla en la propuesta de nuevo Plan General.

49 Reg: 7781 03/11/2021

Se solicita que los suelos situados al este del nuevo vial de conexión de Amute con el antiguo convento Franciscano conocido como “Pipus”, sean clasificados como suelo urbano y se permita en ellos el uso de aparcamiento.

Si bien es cierto que edificar esos suelos es inviable debido a las servidumbres aeronáuticas, la propuesta planteada podría ser una solución válida a la dotación de aparcamientos necesaria para habilitar usos hoteleros en la zona.
Se estima procedente analizar la posibilidad expuesta.

67 Reg: 7853 05/11/2021

Se presentan dos alternativas para dar solución a la estabilidad de la ladera y resolver la accesibilidad peatonal y rodada del convento Franciscano.
El escrito se acompaña de un informe geotécnico.
La propuesta A plantea la construcción de viviendas VPO y libres y el cambio de uso del convento (se propone un uso residencial). Se plantea un densidad de 44 viv./Ha. que permitiría hacer frente a los gastos de la intervención.
La propuesta requiere excavación del talud, construcción de muros de contención, gunitado de parte de la ladera y mallas ancladas.

La propuesta B es similar a la anterior, si bien la edificabilidad baja a 39 viv./Ha.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Ambas propuestas están en el límite de lo que las servidumbres aeronáuticas permiten y la eliminación del vial que une Sorondonea con Tudelenea impide una adecuada conexión viaria por lo que no se considera factible su ejecución.

Con respecto a la construcción de viviendas en al Oeste de kosta Kalea, implican la ejecución de grandes desmontes sin que se resuelva el vertido de las tierras procedentes de la citada excavación.
No obstante, teniendo en cuenta que la propuesta podría contribuir a la mejora de los problemas de inestabilidad de la ladera y a la mejora de la trama urbana en este punto, se propone su estudio.

72 Reg: 7862 08/11/2021

El escrito incide en los dos problemas que a juicio de los redactores determinan el futuro de la ciudad, y por lo tanto deben ser una prioridad para el Plan General: la vivienda y el desdoblamiento de la N-638.

Respecto al problema de la vivienda, se propone una iniciativa de compraventa de suelo por parte del Ayuntamiento, para evitar la especulación y lograr una dotación suficiente de vivienda asequible para los ciudadanos y se critica que, en los últimos 10 años, sólo se hayan construido 65 VPP.

Se solicita la dotación de medios específicos (una concejalía, personal y una oficina para el desarrollo de VPP).

El escrito también se hace eco de la problemática de los pisos de uso turístico y de las viviendas vacías y/o secundarias.

Respecto al desdoblamiento de la N-638, se critica la falta de materialización de esta infraestructura, tan necesaria para la ciudad.

Por último, se concretan una serie de propuestas para el barrio de Amute, que se resumen a continuación:

- Incluir determinaciones respecto a la tipología de viviendas en el PGOU teniendo en cuenta la evolución de tamaño medio familiar y tener en cuenta fenómenos como las segundas residencias en el cálculo de la necesidad de vivienda.
- Eliminar la transferencia de VPP del PGOU.
- Implementar un equipamiento público acorde con la nueva dotación de vivienda en Sorondonea, y destinar este ámbito preferentemente a vivienda en alquiler, apartamentos para jóvenes y mayores, coohousing, etc…
- Eliminar la carretera de Sorondonea a Arkolla.
- Estudiar la posibilidad de edificar la parte baja de Kosta kalea.
- Estudiar la posibilidad de un paso para peatones y ciclistas por el interior de la rotonda frente a la entrada de Amute.
- Reconsiderar la utilidad de la entrada a Amute a través del actual edificio de Amute 29.
- Solucionar la incorporación de la carretera de Kosta hacia santa Engrazia.
- Mejorar el proyecto de desdoblamiento de la N-638.
- Dotación de servicios municipales en Amute.
- Aparcamientos disuasorios y aparcamientos necesarios para los residentes (cuando va al centro de salud o al Ayuntamiento, por ejemplo).
- Transparencia, tanto en la participación ciudadana como en la propia redacción del Plan.
- Dotación de medios suficientes para que el equipo redactor municipal pueda terminar de elaborar el documento de Plan General.

<u>Respuesta</u>

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Una política de compra de suelo por parte del Municipio puede ser una buena herramienta para obtener suelo para VP. Para ello, además de la compra de suelo, la Administración municipal debe dotarse de los medios necesarios para su desarrollo (redacción de planes parciales o especiales) y gestión. La política municipal en cuanto a la adquisición de suelo no entra dentro de la competencia del Plan General, pero las posibilidades del Municipio a la hora de gestionar las determinaciones contenidas en el mismo deben ser tenidas en cuenta para evitar que los desarrollos propuestos queden sin ejecución por falta de medios.

Respecto al cálculo de la capacidad máxima residencial, esta sí tiene en cuenta la evolución del tamaño familiar medio (coeficiente A2) y las viviendas vacías y segundas residencias (coeficientes B1 y C1, respectivamente). También considera el efecto de la ocupación de viviendas vacías (C2), para llegar al máximo de 2.545 viviendas, que se debe corregir a la baja, puesto que la máxima capacidad residencial contemplada en el PTP (2.401 viviendas) es menor. (Disposición transitoria cuarta de las DOT). La actualización del cálculo realizada determina una cuantificación máxima de 1.941 y la propuesta reflejada en el documento de Objetivos y Criterios 1.186, un 61% del máximo determinado por las DOT.

Respecto a las propuestas de Mandobidea y transferencia de VPP, se reite a las contestaciones de la sugerencia 62, Reg 7818 en página 17.

3.2.5. Kosta – Santa Engrazia – Arkoll (zona 7 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

43 Reg: 7734 02/11/2021

Se consulta en relación a los edificios en Kosta 10, 12 y 14.
La propuesta contemplada en el Avance para estos inmuebles es la consolidación de Kosta 12 y 14 y la propuesta de una actuación de dotación en Kosta 10bis.
El edificio sito en Kosta kalea núm. 10, casa Intxaurdi, y los números 12 y 14 de Kosta cuentan con valores patrimoniales. No obstante, sobre todo en el caso de Kosta Kalea 12 y 14, visto el estado de conservación del edificio y su inadecuado encaje en la trama urbana, cabe reconsiderar su consolidación y su inclusión en la actuación de dotación propuesta para el nº 10bis.

109 Reg: 7979 09/11/2021

Se solicita la elevación de la cota de implantación de la futura actuación a +0,50 y el aumento de la edificabilidad hasta 0,4 o 0,45m2(t)/m2(s).

En la documentación gráfica de la actuación de dotación de Kosta 37 no especifica cota de implantación y se estima la construcción de 6 viviendas. El documento de aprobación inicial recogerá con mayor detalle los parámetros urbanísticos y la edificabilidad final, que deberá ser similar al resto de actuaciones del entorno.

20 Reg: 7081 05/10/2021

Se propone la clasificación del caserío Tomenea y sus pertenecidos (unos 22.000m2) como suelo urbanizable residencial.

La parcela propuesta se encuentra entre el Convento franciscano (Pipus), el citado caserío Tomonea y el grupo de caseríos Albisenea,

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Irune, Marienea y Markosenea. Se estima que estos suelos se encuentran excesivamente lejos de la trama urbana como para que proceda su clasificación.

24 Reg: 7226 11/10/2021

El redactor de la sugerencia muestra su opinión contraria a la construcción del vial que une Sorondonea con Arkoll, poero estima que, en caso de que este fuera construido sería conveniente un trazado más recto, proponeindo el paso entre las fincas Sarjinanea y Miranderena.

El trazado del vial, que ciertamente es sinuoso, responde a la orografía de la zona (la pendiente no debe ser excesiva) resultando que el entronque del nuevo vial con el camino existente, modificando el existente entre Miranderena y Sarjinaenea es inadecuado. Se podría plantear una alternativa por el vial privado entre Miranderena y Arkolla 73, lo que sin duda contribuiría a que esa vía adquiera por fin un grado de urbanización aceptable, pero su construcción implicaría el derribo de alguna de las viviendas, por lo que se ha descartado.

38 Reg: 7695 29/10/2021

La sugerencia destaca que el vial propuesto atraviesa su propiedad separando la vivienda de sus terrenos adyacentes. Asimismo, solicita que estos sean calificados como ampliación del polígono Txiplao, parque o incluso residencial.

La eliminación de parte de la propuesta residencial en Madobidea modificará la dimensión del vial propuesto frente a la casa Balantonea, aunque no se propone su eliminación en esta zona del municipio, en la que, a pesar de tratarse de Suelo Urbano, la urbanización es precaria (no hay aceras ni saneamiento) e inadecuada para albergar una mayor concentración edificatoria.

Con respecto a la clasificación de los suelos de la trasera de Txiplao, con toda probabilidad su orografía y ubicación hace que sean inadecuados para cualquier tipo de uso con excepción de los usos del suelo no urbanizable, por lo que se estima que no procede su recalificación.

39 Reg: 7703 02/11/2021
50 Reg: 7786 04/11/2021

Ambas sugerencias contienen idéntico contenido por lo que se trata como una única sugerencia.

El escrito se muestra contrario a la propuesta de las alternativas I y III para el barrio de Arkolla, y presenta una propuesta, denominda Alternativa II bis, aunque estiman que existen una serie de actuaciones que deben realizarse antes de la aprobación del Plan General.

Como primera cuestión cabe recordar a los redactores de la sugerencia, que la clasificación / categorización del suelo establecida para los suelos se determina en vigente ley del suelo 2/2006:

Así, el artículo 11 de la ley establece:

Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

Evidentemente, no se cumple la primera de las premisas. El ámbito de Arkoll es suelo urbano porque la mayoría de las parcelas están edificadas.

Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1.-Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.

En el caso de Arkoll, que la urbanización es insuficiente (no hay aceras, alumbrado público ni saneamiento adecuado) es un hecho difícilmente cuestionable.
La inserción de este ámbito en las NN.SS. se realiza para dar marco a una situación de hecho, la suburbanización de la zona y la construcción de villas unifamiliares. Pero la zona nunca ha contado con un planeamiento, por lo que carece de urbanización adecuada, espacios libres públicos, e incluso, ascesibilidad.

Diferentes actuaciones han tratado de dar solución al problema, aunque hasta la fecha, no han tenido el resultado previsto y multitud de parcelas, a día de hoy, no han cumplido con sus obligaciones de cesión y/o con sus obligaciones de urbanización y cesión.

No obstante, visto el resultado del proceso de participación ciudadana con respecto a esta área y a pesar de que la Ley 2/2006, en su artículo 69 prevé expresamente que los Planes Especiales pueden comprender una o varias clases de suelo, se propone modificar la ordenación, manteniendo la conexión con Tudelenea (imprescindible para dotar de accesibilidad al ámbito), aunque reduciendo su sección y eliminando las viviendas propuestas al oeste del camino de Arkolla.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Respecto a la propuesta de construcción de viviendas al oeste de la calle Kosta, se remite a la contestación de la sugerencia número 67, Reg: 7853, en página 43.

68 Reg: 7854 05/11/2021

Sugerencia con el mismo contenido que la número 24, contestada en la página precedente, por lo que se remite a la misma.

3.2.6. Aeroportua – Gabarrari – Erribera (zona 8 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

56 Reg: 7804 04/11/2021

Solicita que su propiedad pase de nuevo a ser clasificada como suelo urbano.
La parcela objeto de la sugerencia, es la parcela rústica 05764a y 05765a, separadas por una franja del Dominio público marítimo-terrestre, que se corresponde con el Canal de Santa Engrazia.
La zona vecina a la calle Gabarrari, la parcela 05765ª, se encuerta en su totalidad dentro de la servidumbre de protección, por lo que no puede ser edificada y albergar usos que no sean acordes con lo estipulado en los artículos 23 a 25 de la vigente Ley de Costas, por lo que se estima, no procede su recalificación.
Respecto a la parcela 05764a, se trata de un suelo inundable y de alto valor agrológico que además no cumple con las determinaciones del artículo 11 de la ley del suelo vigente, por lo que se estima no procede su recalificación.

95 Reg: 7924 08/11/2021

Se propone la clasificación de Erribera Behera como suelo urbanizable.
Esta propuesta fue contemplada en la tramitación del Plan General de 2017 y rechazada por el informe desfavorable de URA, puesto que afecta a suelos con un alto grado de inundabilidad.
Uno de los objetivos medioambientales del nuevo Plan es establecer las bases para hacer frente al Cambio Climático, y uno de los efectos previsibles de este Cambio es la subida del nivel del mar, que podría agravar los problemas de inundabilidad en este enclave. Por este motivo, se ha desestimado la inclusión de Erribera Behea como alternativa en el Avance y se estima que no procede incluirla en la propuesta de nuevo Plan General.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

116 Reg: 8464 29/11/2021 (fuera de plazo)

Se solicita una modificación en la propuesta planteada para Egun On Etxea, situada en parte dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, al incluir terrenos que no pertenecen a los mismos propietarios.
Se estima que procede analizar la sugerencia planteada y permitir la sustitución del edificio fuera de la servidumbre y en terrenos propiedad de sus propietarios actuales.

120 Reg: 609 25/01/2022 (fuera de plazo)

El escrito se hace eco del vigente Plan Director de Aeropuerto, e indica que la vivienda sita en Gabarrari 26, Ortzadar etxea no se encuentra dentro del área afectada por la zona de servicio aeroportuaria.

Respuesta

La Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 incorporaba, la parcela del epígrafe, dentro del área de reserva aeroportuaria. No obstante, dicha Orden fue derogada por la vigente Orden FOM/2617/2006, de 13 de julio, por la que se Aprueba el Plan Director de Aeropuerto de San Sebastián.
La nueva orden excluye los citados terrenos de la zona de servicio propuesta, por lo que se estima que procede aceptar la sugerencia y dejar estos suelos fuera del Sistema general Aeroportuario.
No obstante, habida cuenta de la cercanía del aeropuerto y las afecciones que esta situación conlleva, no parece que lo más acertado sea permitir la transformación urbanística en la zona, por lo que se propone mantener la clasificación de las vigentes NN.SS.: Suelo No Urbanizable.

3.2.7. Tudelenea – Botika (zona 9 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

47 Reg: 7767 03/11/2021

El escrito presentado expresa su preferencia por la alternativa III que no afecta a suelos de su propiedad.
Del mismo modo expresa su disconformidad con la ordenación de Tudelenea-Botika en las Alternativas I y II. Se hace referencia a que se ordenan un 100% de VPP, pero, aunque esto fue así en el Plan de 2017, no lo es en el Avance presentado. El Avance deja este extremo como elemento de discusión y decisión durante esta fase, de modo que los objetivos y criterios recojan dónde se localizan las VPP y si se realizan transferencias o no.
No obstante, la posibilidad de transferencias de VPP pasa por la autorización de las mismas por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, autorización que se obtuvo con anterioridad a la aprobación del Plan de 2017 y de deberá volver a solicitarse en su caso.

53 Reg: 7799 04/11/2021

El escrito se muestra contrario a las propuestas del Avance y a la afección de las mismas a los terrenos de su propiedad, especialmente a los contemplado en las Alternativas I y II.

Cabe recordar que la ordenación propuesta en Tudelenea y en Botika (esta vez como reserva de suelo) ya estaban recogidas en el PGOU de 2017, y que en las diversas sentencias que recibió, no se apreció arbitrariedad alguna.

El debate respecto al número de viviendas que se deben calificar ha estado presente desde el momento de la formulación del

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

planeamiento, y es un aspecto fundamental a la hora de abordar el encargo.

En este sentido, la Ordenación Territorial fija unos límites al incremento de viviendas que un Plan General puede calificar y también fija un instrumento, el protocolo de Evaluación de la Afección Agraria (PEAS) para el caso de que la ordenación afecte a suelos de alto valor agrológico.

En este caso existen dos intereses contrapuesto: la conservación del medio rural por un lado y el desarrollo de la ciudad por otro. Es evidente que procede limitar en lo posible el crecimiento de la ciudad, pero el Plan General también debe dar respuesta a la demanda de vivienda existente (especialmente VPP) tratando de evitar que la población local se vea desplazada por no poder acceder a la misma.

Así, la ordenación propuesta para la zona de Tudelenea-Botika planteará la construcción de unas 300 viviendas.

61 Reg: 7813 04/11/2021

Solicita reunión, dado las propuestas atraviesan el jardín de su casa.

Se contacta con el interesado, vía telefónica y se aclaran sus dudas.

3.2.8. Montañenea – Etxanikenea (zona 10 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

18 Reg: 6973 30/09/2021

Solicitud de reunión.

21 Reg: 7133 06/10/2021

Se presenta una ordenación, de carácter residencial, como ampliación del barrio de Labreder, en la ladera que desciende desde el cementerio hasta ¨Montañe erreka¨, así como con un análisis de la viabilidad económica del nuevo desarrollo.
La propuesta es similar al desarrollo propuesto en el Avance, aunque la superficie del ámbito es mayor que la propuesta en el Avance.

Vista la propuesta presentada, se estima que procede su estudio, para valorar su posible inclusión, en todo o en parte en el Documento de Aprobación inicial.

54 Reg: 7801 04/11/2021

Se solicita que la edificación sita en Akartegi 22, Garaialde Etxea, quede fuera de la actuación integrada, permitiéndose en cambio, una actuación de dotación que incremente la altura del edificio o autorice el derribo y posterior construcción de un edificio de tres plantas.

La finca Garaialde, con una superficie aproximada de 2.000m2 se encuentra en el Suelo No urbanizable, aunque muy próxima a Torreko Aldapa y, por tanto, al suelo urbano.

Los accesos a la finca carecen de aceras y servicios propios del suelo urbanizado, por lo que lo más acertado es incluirla dentro de la

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

actuación integrada a desarrollar mediante un Plan Parcial. Las actuaciones de dotación están reservadas al suelo urbano.

81 Reg: 7887 08/11/2021

La sugerencia propone que la delimitación del sector propuesto para Etxanikenea se disponga con una separación mayor (4,60m) a los lindes de su finca.

La propuesta recogida en el Avance llega hasta el vial de acceso a la edificación denominada Haizeder a fin de optimizar las vías pavimentadas evitando su duplicidad. No obstante, lo que se propone en el Avance es la delimitación de una actuación integrada que se desarrollará a través de un Plan Parcial, de modo que será este el que finalmente establezca la ordenación a partir de los parámetros (edificabilidad principalmente) dados por el Plan General.

En la documentación gráfica se propone una calle frente a la edificación, que es una villa unifamiliar y por tanto aloja usos residenciales en planta baja.
Para garantizar la privacidad de sus ocupantes, se modificará la delimitación del sector, que, como se recoge en la sugerencia, está demasiado cerca del edificio, y se garantizará que haya un espacio privativo de, como mínimo, 3m. en la citada finca.

87 Reg: 7911 08/11/2021
88 Reg: 7912 08/11/2021

La misma sugerencia se recibe en dos ocasiones. En ella se propone que el caserío Montañenea, que a juicio de la redactora de la sugerencia carece de valores patrimoniales relevantes y además se encuentra a una cota inferior respecto de los colindante, lo que genera problemas de salubridad y humedad pueda ser sustituido sin estar sujeto a la conservación de su volumen y rasantes actuales, pero manteniendo la edificabilidad.
Visto el estado de la edificación, y visto que no tiene valores arquitectónicos y que no se encuentra sujeto a protección, se propone aceptar la sugerencia presentada.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.2.9. Hirigunea (zona 11 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

31 Reg: 7542 25/10/2021

Se propone permitir el aumento de la edificabilidad en la calle Domingotxoenea, ampliando también la tipología de viviendas admitida (bifamiliares o pequeños bloques).

La propuesta del Avance es la de convalidar las determinaciones que en este ámbito establecen las NN.SS. y el Plan General de 2017, que convalidaba las anteriores.

Esto implica una edificabilidad de 0,25 $m^2(t)/m^2(s)$ y una calificación característica residencial a.4. "edificación aislada".

La mayor parte del ámbito se halla edificado y en buen estado.

Se estima que cabría aumentar la edificabilidad o plantear alguna actuación de dotación en la zona.

3.2.10. Alde Zaharra (zona 13 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

14 Reg: 6844 24/09/2021

La sugerencia se hace eco de la voluntad expresada en la memoria del Avance de convalidar la ordenación en el Cubo de la Magdalena, dado el alto grado de desarrollo de la gestión del ámbito en el momento en que el Plan General de 2017 perdió su vigencia.
No obstante, se han observado diferencias entre la propuesta del Avance y el Estudio del Detalle aprobado definitivamente, por lo que se insta su corrección.

Las diferencias entre la propuesta del Avance y el Estudio de Detalle aprobado se deben a errores en la redacción del mismo, por lo que se propone corregir las mismas en el Documento de Aprobación Inicial e incorporar fielmente lo aprobado en el Estudio de Detalle.

33 Reg: 7622 28/10/2021
34 Reg: 7623 28/10/2021

Ambas alegaciones presentan el mismo contenido, por lo que se responden conjuntamente.

Los escritos se hacen eco de la problemática surgida en torno a los edificios de Damarri 2, "Hotel Mourriscot", y 3, sujetos a protección básica municipal, básica y morfológica respectivamente, y de que, evidentemente, esas determinaciones fueron objeto de informe por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, que no vio inconveniente.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

También indican que la anulación del Plan General se debe a defectos de forma y, por lo tanto, no hay motivo para no conservar la protección dada a los edificios en el Plan de 2017 y determinar su consolidación.

Respuesta
La cuestión respecto al destino de estas edificaciones se fundamente en su proximidad con la Muralla de Hondarribia y la protección de este elemento.

Así, hay tres decretos de protección que afectan a las citadas edificaciones:

- Decreto 63/2000, que contiene la de 4 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia. (Incorpora el régimen de protección correspondiente) El Decreto protege de forma expresa un extenso número de edificios y elementos del Casco y define de forma expresa la normativa aplicable con ese objetivo.

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

- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las murallas y sus baluartes están sujetos a protección estricta, resultando que el primero de los decretos mencionado establece la obligatoriedad de redactar un plan de consolidación de estructuras y adecuación de su entorno, además de promover la desaparición de una serie de edificios que se enumeran y entre los que se encuentran Damarri 2 y 3.

Del mismo modo, el decreto 63/2000 establece que las actuaciones relativas a la muralla y los baluartes deberán de tender a su recuperación para su utilización pública y a la articulación de sus diversas partes como un sistema concatenado de espacios libres mediante la creación de los pertinentes elementos de conexión entre las mismas.
Las edificaciones a las que se refiere la sugerencia se encuentran en la zona de protección del conjunto monumental, respecto a la que se establece que, el planeamiento de desarrollo habrá de prever en la medida de las posibilidades de gestión del Ayuntamiento, la desaparición de las edificaciones existentes en la actualidad en la zona de protección.

Estas determinaciones chocan con la ordenación del Plan de 2017, que fue informada favorablemente, y también se encuentran incongruencias con el decreto 2/2012 que incluye como elemento de protección media el edificio Casino Zarra, previamente incluido en la lista de elementos cuya desaparición se debía promover.

El 15 de enero de 2021 se recibe el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Centro de Patrimonio Cultural Vasco, del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

El informe no propone la protección de los citados inmuebles, pero recuerda la protección dada a Casino Zarra.

Así, teniendo en cuenta que los decretos de protección del patrimonio son jerárquicamente superiores al Plan General, estas edificaciones se encuentran en un estado de cierta indefinición que conviene resolver en colaboración con el resto de Administraciones implicadas. Obviamente, el Plan general deberá cumplir sus determinaciones.

35 Reg: 7632 28/10/2021

Se propone realizar un estudio en profundidad en el entorno de la actuación del Cubo de la Magdalena, a fin de garantizar la viabilidad económica de la actuación, asignando, en su caso, más edificabilidad a la intervención.

Como ya se ha indicado en contestación a la primera de las sugerencias recibidas en relación a Alde Zaharra a la que se remite, existió un error en la definición del Avance con respecto a la actuación en el Cubo de la Magdalena.
Este error será subsanado en el Documento de Aprobación Inicial. Asimismo, cabe recordar que el estudio de viabilidad-económico financiera es parte del contenido mínimo de un plan general y en él se incluirá el estudio de esta actuación y se determinará su viabilidad.

37 Reg: 7679 29/10/2021

El contenido de este escrito es muy similar a la de la segunda sugerencia relativa a Alde Zaharra a cuya contestación se remite.
No obstante, en el caso de esta edificación cabe puntualizar que la edificación no sólo se encuentra sobre o muy próxima a la muralla, sino que parte de las estructuras que lo componen forman parte de la misma (muros y una tronera) con lo que conjugar el uso residencial con la preservación del patrimonio se hace especialmente complejo.

40 Reg: 7705 02/11/2021
71 Reg: 7861 08/11/2021

Se adjunta documentación relativa a la situación del edificio sito en Arma plaza 1, aunque no se ha registrado una sugerencia al Plan como tal.
Aun así, se entiende que se sugiere la desvinculación de la posibilidad de incremento de los aprovechamientos urbanísticos de la citada parcela a su agregación a una de las fincas colindantes, puesto que esto no es posible en la actualidad y la posibilidad de implantación de un uso residencial en la misma.
La parcela de Arma plaza 1, tiene una superficie de 37m² y una superficie útil de 16. Integrar un local comercial (fundamental en el espacio de Arma Plaza), con la posibilidad de incremento de altura y habilitación de una vivienda, además de respetar las luces de los colindantes es ciertamente complejo.
En 2.018 hubo un intento de materializar los incrementos de aprovechamiento que el plan general otorgaba, no obstante, los propietarios de los edificios colindantes mostraron una opinión contraria a la agregación de las parcelas y la propuesta no pudo ser materializada.
Se estima que preservar el uso comercial de las plantas bajas de Arma plaza es importante de cara a la revitalización del Casco Histórico. No obstante, también se estima que el frente de fachada de la plaza mejoraría si el edificio fuese más alto.
Así, se propone permitir el incremento de edificabilidad no asociado a la agregación a una de las parcelas colindantes siempre que el uso del edificio sea comercial, compatible con la colindancia de los usos residenciales.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

103 Reg: 7947 08/11/2021

Se presenta escrito de sugerencias al plan especial de rehabilitación del casco histórico de Hondarribia.
Visto que el tema abordado también tiene cabida dentro de la tramitación del Plan General, se contesta, sin perjuicio de que luego pueda ser abordado por el Plan Especial.
Se propone que se permita la construcción de balcones en las viviendas existentes y que la superficie de los mismos no se compute como edificabilidad urbanística.

Respuesta

A la espera de la aprobación del decreto de habitabilidad que concrete la posibilidad de implantar balcones en edificios existentes, es obvio que esta es una mejora importante en las condiciones de muchas viviendas, por lo que no se ve obstáculo para incluirlas en la normativa del Plan General o Especial.
No obstante, para poder materializar esa pretensión se debe presentar un proyecto que afecte a todo el edificio, puesto que los nuevos balcones deben integrarse en la composición general del mismo. Además, algunas calles (como las de Alde Zaharra, por ejemplo) no son adecuadas para permitir la existencia de vuelos por sus dimensiones y en los edificios sujetos a protección, estos podrían ser incompatibles con el régimen de protección que les corresponde.
En el caso del edificio sito en Javier Ugarte nº6, no se ve inconveniente, puesto que, aunque se sitúa en el conjunto monumental, el edificio no cuenta con protección y el ancho de la calle no constituye un obstáculo.

3.2.11. Hondartza – Higer (zona 14 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

30 Reg: 7525 25/10/2021

Se solicita que se configure, como determinación estructural, la naturaleza pública de las redes de saneamiento y abastecimiento en el Ámbito de Lurgorri.

Respuesta

Para que conste como pública, la red debe ser cedida a la Administración (previa comprobación de que cumple los requisitos para ello), y eso no ha sucedido a día de hoy, por lo que no procede modificar la calificación de la red.
La recepción de las citadas redes queda fuera del ámbito de la redacción del Plan General, de modo que el documento se limitará a reflejar la situación existente a la fecha de su aprobación.

45 Reg: 7753 03/11/2021

El escrito sugiere que no se admitan actuaciones de dotación en el área de Gaztelu, puesto que los accesos y la orografía del enclave impiden edificabilidades elevadas y no aconsejan una ocupación excesiva.

Respuesta

Las NN.SS. vigentes, proponen la consolidación del desarrollo residencial de Edificación Aislada y, ocupación de los terrenos parcialmente urbanizados y aún vacantes, existentes en el ámbito del Polígono 42 del Plan General anteriormente vigente.
Así, la edificabilidad de las parcelas es 0,25m^2(t)/m^2.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

El Plan General de 2017, consolida la superficie neta de parcela privada existente como límite máximo de referencia de la edificabilidad zonal asignada. Sobre ella se aplicará -en cada parcela- una edificabilidad urbanística de 0,25 m2(t)/m2.
Las actuaciones en esta área son actuaciones aisladas y las parcelas tienen la condición de solares.

El Avance del nuevo Plan General propone consolidar la ordenación de las áreas de Gaztelu, ya urbanizada y parcialmente ejecutada, y las de los desarrollos cercanos a la línea de costa, con excepción de las parcelas subedificadas en las que se permitirán actuaciones de dotación con incrementos edificabilidad, no obstante, la actuación de dotación definida por el Avance en esta zona, se sitúa en Loraitz, fuera del área de Gaztelu, de modo que no se prevén cambios de ordenación que pudiesen afectar al carácter del área.

55 Reg: 7802 04/11/2021

Se sugiere que el Ayuntamiento proponga a la Dirección General de Costas la rectificación del trazado de la línea interior del Dominio Público Marítimo-terrestre, aprobada con el deslinde de 1.990 y que dicha línea discurra a lo largo del paseo Ramón Iribarren.

Asimismo, se solicita la corrección de los planos de las redes de abastecimiento y saneamiento y la mención explícita a la sustitución de las redes de fibrocemento.

Respuesta

La solicitud de la modificación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, no es competencia del Plan General, que deberá reflejar la situación del deslinde existente en el momento de su aprobación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda solicitar la modificación del deslinde.

Respecto a la red de saneamiento y abastecimiento en Iterlimen, el Plan General de 2017 calificaba esas redes como colectores secundarios de titularidad privada. Esta calificación debe ser corregida a consecuencia de la sentencia del TSJPV de 23/10/2022, y así se ha realizado, contando para ello con la colaboración de Txingudiko Zerbitzuak. No obstante, se estudiará la adecuación de lo grafiado en los planos del Avance a la resolución judicial.
Además, para que conste como pública, la red debe ser cedida a la Administración (previa comprobación de que cumple los requisitos para ello), y eso no ha sucedido a día de hoy.
La recepción de las citadas redes queda fuera del ámbito de la redacción del Plan General, de modo que ese documento se limitará a reflejar la situación existente a la fecha de su aprobación: infraestructuras de la red de Sistemas Generales pendientes de cesión.

Con respecto a la mención explícita a las obras de urbanización que el Plan recogerá, no cabe sino recordar que el documento de Avance tiene por objeto marcar las directrices generales, de cara a poder definir los objetivos y criterios a desarrollar por el Plan. Por este motivo, las consideraciones que incluye tienen un carácter general. El Documento de aprobación inicial, recogerá con mayor exactitud actuaciones secundarias como las referidas en la sugerencia.

42 Reg: 7710 02/11/2021
66 Reg: 7850 05/11/2021

La sugerencia presentada, retoma el hilo de una propuesta presentada antes de la publicación de Avance para la ampliación del sector Basako, en terrenos situados al Norte de la Urbanización

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Antonandiyenea, en paralelo a Higer Bidea que no fue incorporada al mismo.
El escrito critica que se haya propuesto un nuevo bloque, respecto a lo grafiado en el Plan General de 2017.
Asimismo, propone la ampliación del sector Basako, clasificando los terrenos de su propiedad como suelo urbanizable, trasladando el bloque entes mencionado a ese enclave y calificando el resto del suelo como sistema general de espacios libres.

Respuesta

El Avance recoge para Basako la propuesta del PP presentado durante la vigencia del Plan general de 2017. Este documento ampliaba ligeramente la superficie del sector en aplicación de la tolerancia establecida en el artículo 3.1.2., no obstante, y vista la sugerencia, se estima que procede revisar la adecuación de esta ampliación a los objetivos del Plan y su idoneidad.

Con respecto a la posibilidad de incorporar la superficie de su propiedad como sistema general de espacios libres, la zona es cercana a la propuesta en el PTP como parque Rural periurbano de Guadalupe Higer y podría tomarse en consideración su ampliación, aunque, en ese caso, los suelos no dejarían de ser clasificados como Suelo No Urbanizable.

63 Reg: 7830 05/11/2021

Se solicita que el límite del área de Antonandinea sea modificado para incorporar los terrenos de su propiedad, segregados en su día de la citada área de Antonandinea, en el área de Basako, tal y como figura en las vigentes NN.SS.

Asimismo, solicita que la ordenación pormenorizada del sector Basako sea modificada y que la nueva ordenación utilice los viales de acceso a caseríos existentes para conformar el viario en Basako.

Respuesta

Efectivamente, se observan diferencias en la delimitación del suelo urbano en la zona de Antonandinea, en las vigentes NN.SS. y el Plan General de 2017.
Se estima procede corregir lo grafiado en el Avance.

Respecto a las propuestas ilustrativas del Avance, reiterar que son ilustrativas y por tanto no tienen vinculación con la ordenación pormenorizada que será objeto de la correspondiente tramitación de un Plan Parcial. Será durante la tramitación del mismo cuando se resuelva la idoneidad de la ordenación pormenorizada propuesta.

70 Reg: 7858 08/11/2021

Se sugiere modificar la tipología de los bloques reflejados en la propuesta para Basako limitando el perfil a PB+2+Bc y limitar la presencia de cubiertas planas a fin de lograr una ordenación más cuidada y acorde con las edificaciones colindantes.

Como ya se ha mencionado, las propuestas del Avance son ilustrativas y por tanto no tienen vinculación con la ordenación pormenorizada que será objeto de la correspondiente tramitación de un Plan Parcial. Será durante la tramitación del mismo cuando se resuelva la idoneidad de la ordenación pormenorizada propuesta.

86 Reg: 7910 08/11/2021

Los firmantes del escrito (113) sugieren que en el sector de Basako, en el límite con Antonandinea se cree un espacio verde y se

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

recupere el antiguo camino que, a través del campo de Tiro de San Telmo unía esta zona con el faro de Higer.

Respuesta

La propuesta enlaza con las anteriores para esta zona, y guarda relación con los objetivos del Plan, por lo que se propone su estudio e incorporación, en caso de que se estime procedente, en el documento de Aprobación Inicial.

88 Reg: 7914 08/11/2021

El escrito critica que, según opinión de quien lo redacta, el Ayuntamiento se empecine en presentar el mismo documento a la ciudadanía.
Se estima que el Parcial Incumple las determinaciones del PTP Donostialdea Bajo-Bidasoa y su modificación, los PTS de Ríos y Arroyos y Agroforestal, aunque no se especifican los incumplimientos.

Critica, además, que la propuesta ilustrativa esté definida y coincida "casualmente" con la propuesta de documento de Plan Parcial, y prosigue con una serie de cuestiones que ponen en duda la idoneidad de la clasificación del suelo como urbanizable en este enclave.

Finalmente, se refiere la afección a la Urbanización privada Alaiak, que, según se indica "se ve amenazada por las previsiones gratuitas de INTRUSIÓN del Plan Basako".

Así, el redactor indica que "NO PUEDE PERMITIR Y NO PERMITIRÁ" que un desarrollo privado afecta negativamente a sus derechos, su idiosincrasia y su forma de vida". Concretando la crítica en que la propuesta de Basako plantea parte de sus edificaciones apoyándolas en un vial privado, situado en la parte trasera -oeste- de Grupo, ocupando terrenos de Alaiak, expropiando un vial de unos 800,44m² esencial para la convivencia y para poder mantener el carácter privativo de Alayak.

Respuesta

El documento de Avance presentado y las propuestas contenidas en él no coinciden con las del Plan aprobado en 2017, aunque, inevitablemente, al tener el mismo marco territorial, en gran medida, el mismo marco normativo, y ser el resultado de la anulación por defectos de forma del Plan anterior, inevitablemente, hay muchos aspectos que se repiten.

Además, la anulación del Plan General de 2017 dejó sin acomodo normativo una serie de actuaciones, incluida la de Basako, con el perjuicio que esto puede suponer para los ciudadanos que legítimamente habían confiado en ellas. Esta circunstancia motivó su recuperación en la tramitación del nuevo Plan.
Con respecto al PTP y a los PTSs mencionados cabe responder, que el Plan General de 2017 respetó las determinaciones vigentes en el momento de su aprobación y contó con el informe favorable de la COTPV, vinculante en lo que respecta a la adecuación del Plan a los citados PTP y PTS.

La modificación del PTP aprobada en 2020, consiste en una serie de disposiciones normativas de carácter recomendatorio que tienen por objeto desarrollar los Objetivos de Calidad Paisajística (OCP) del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) que el Avance conoce y aplica si procede.

Así, la propuesta no coincide "casualmente" con la del Plan Parcial, se trata de la misma propuesta, y se ha incorporado explícitamente

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

para que los ciudadanos puedan hacerse una idea de lo que se pretende ejecutar, y puedan opinar al respecto.

No obstante lo anterior, la propuesta no deja de ser ilustrativa, puesto que la ordenación pormenorizada definitiva depende del Plan Parcial, que, obviamente, deberá ser tramitado y aprobado siguiendo el procedimiento legalmente establecido para ello.

Con respecto a la edificabilidad, topografía, vialidad y afección a las zonas colindantes, lo expresado en el escrito puede aplicarse casi a cualquier ámbito que se pretenda urbanizar, puesto que apenas queda suelo apto, no sólo en Hondarribia, sino en el conjunto de la provincia para acoger nuevos desarrollos, necesarios, por otro lado, para hacer frente a una demanda de vivienda que no para de crecer.

Con respecto a la delimitación del ámbito y la inclusión o no del vial situado en la trasera de la urbanización, las NN.SS. vigentes, las califican como e.120. Vías Urbanas (S.G./S.L.), por lo que, en principio deberían haber sido objeto de cesión al Ayuntamiento. Se propone estudiar la titularidad de la citada vía y, en su caso, proponer una alternativa que no duplique los viales al tiempo que resulte menos invasiva con la urbanización existente.

3.2.12. Actuaciones de Dotación

15 Reg: 6878 27/09/2021

Se solicita se cambie la denominación de la actuación de dotación de Errekabea por la de Ekialde, más acorde con la realidad del enclave. Asimismo, se solicita se estudie el acceso.

Se considera adecuado el cambio de denominación y, asimismo, se propone reestudiar los accesos a la finca.

46 Reg: 7759 03/11/2021

Solicitan información de la propuesta.
Se contacta con el interesado por vía telefónica y se le explica en qué consiste la actuación. (2022/03/21).

64 Reg: 7833 05/11/2021

Se solicita que la actuación de dotación denominada Loraitz Bat sea eliminada de las propuestas del Plan.

El objeto de la incorporación de las actuaciones de dotación no es imponer su ejecución a los vecinos, por lo que se propone la eliminación de la citada actuación de dotación.

79 7881 y 788208/11/2021

Se propone la modificación de la altura de la actuación de dotación se San Pedro 36/38 y 40 aumentando 1 m la altura máxima (de 13,50m a 14,40m), modificando la forma de la cubierta, igualación de la medinaría con la de Itsasgain 2 (longitud:8,15m) y aumento del número de viviendas resultante.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Se estima que es posible incrementar la altura hasta la del edificio colindante más bajo (14,28m), también procede la conveniencia de estudiar la geometría de la cubierta y acomodar la longitud de la medianera la las edificaciones colindantes existentes.

Respecto al número de viviendas (85), dicho indicador ha perdido su carácter normativo como resultado de la entrada en vigor de la Ley 2/2006 y de las determinaciones incluidas en ella, pues es la edificabilidad urbanística, y no el número de viviendas, el principal o único referente normativo a los efectos de determinar-cuantificar los desarrollos residenciales y cumplir el correspondiente estándar urbanístico. De modo que la actuación deberá cumplir con la edificabilidad y con el tamaño promedio y mínimo de las viviendas, pero esa referencia debe entenderse como orientativa en las fichas de las actuaciones de dotación.

80 Reg: 7883 08/11/2021

En el escrito presentado los firmantes muestran su conocimiento y aceptación de la actuación de dotación XVIII denominada Llobregat.

100 Reg: 7933 08/11/2021

Solicitan que se considere la posibilidad de realizar una actuación de Dotación en la finca Lore-Eder. Incremento del número de viviendas.

Se estima que el lugar puede ser adecuado y se propone estudiar la posibilidad, teniendo en cuenta que por cuestiones de inundabilidad, no será factible habilitar nuevas viviendas en la planta baja.

113 Reg: 7998 10/11/2021

Se solicita que la actuación denominada Bixkundienea sea eliminada o circunscrita exclusivamente a las parcelas catastrales 9702666 y 9702167.

La parcela mínima para poder edificar en esta zona en el Plan General de 2017 debía tener 750m2 por lo que no hubiese podido edificarse durante la vigencia del Plan.

Se estima que no procede reducir el tamaño de parcela mínima en esta área, puesto que los desarrollos derivados tendrían una escasa entidad, incompatible con los objetivos del planeamiento. De esta manera, la parcela objeto de la sugerencia quedaría sin posibilidad de edificación.

Por ello se propone mantener la actuación como está.

118 8692 09/12/2021 (Fuera de plazo)

Se propone que el Ayuntamiento estudie la posibilidad e incluir una actuación de dotación en la finca sita en Foru kalea 1 (Beruete).

Se estima que el lugar puede ser adecuado y se propone estudiar la posibilidad.

119 8693 09/12/2021 (Fuera de plazo)

Se propone que el Ayuntamiento estudie la posibilidad de incluir una actuación de dotación en la finca sita en Lezo Plaza 6 (Zurubi - Gain).

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Analizada la documentación obrante en el archivo municipal (Plan Parcial de Remodelación Correspondiente a las parcelas 111 y 113 del Polígono 15 de la Campiña), se observa que los viales y espacios libres están pendientes de cesión al Ayuntamiento, por lo que no cabe plantear en ellos una actuación de dotación.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.3. Sugerencias referidas a los suelos de usos de actividades económicas.

3.3.1. Gaintxurizketa (zona 1 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

28 Reg: 7458 21/10/2021

El escrito se muestra contrario a cualquier intervención en el ámbito de Zaldunborda Gaina, al tratarse de una zona protegida: El Corredor ecológico de Aia-Jaizkibel.
Se destaca con acierto, que el corredor ecológico Aia-jaizkibel es estrecho (en comparación con el resto de corredores de la CAPV) y que discurre por una zona muy urbanizada, de modo que se corre el riesgo de que toda el área protegida de Jaizkibel quede aislada.
Se propone la inclusión de elementos de conexión que atraviesen la GI 636 y la A8 (Wildlife Crossing).
Además, se propone estudiar la posibilidad de compra de los terrenos que componen el corredor y potenciar la vegetación autóctona o bosque pequeño para multiplicar la eficiencia del corredor y protegerlos.

Respuesta

En el caso del enclave de Zaldunborda Gaina, el municipio se encuentra con dos intereses contrapuestos: por un lado, el corredor ecológico Aia-Jaizkibel transcurre por su extremo Oeste, resultando que parte de los suelos del ámbito se hallan en su área de amortiguación y, por otro, gran parte de los suelos están en el inventario de suelos contaminados. De modo que procede una estrategia mantenimiento y recuperación de los valores naturales del enclave y, al mismo tiempo, una intervención de descontaminación que pasa ineludiblemente por la eliminación de la capa arbórea (aunque seguidamente se pueda proceder a su restitución).
Frente a esta situación, y, entendiendo como prioritaria la descontaminación del suelo, el Plan General de 2017 optó por la clasificación del suelo como suelo urbanizable y lo calificó como suelo de actividades económicas (resolver la escasez de este tipo de suelo también era y es fundamental para el Plan). También permitió la implantación de usos comerciales o terciarios previo informe favorable de la Dirección de Carreteras de la Diputación foral de Gipuzkoa.
En ese contexto, un promotor presentó un Plan Parcial que contemplaba la construcción de un gran centro comercial en el enclave.
Finalmente, la propuesta no prosperó.

La declaración de nulidad del Plan General, por un lado, y la aprobación de la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales que designa a Hondarribia como municipio de categoría B en lo que respecta a la implantación de grandes establecimientos comerciales, por otro, implica que los grandes establecimientos comerciales de nueva implantación no podrán superar los 15.000 m2(t), de manera que la propuesta del Plan Parcial no puede materializarse tal y como estaba planteada.

La propuesta presentada en el Avance, recoge la del Plan General de 2017, dado el interés evidente de la descontaminación del suelo y de la habilitación de suelo para actividades económicas, aunque intenta amortiguar el efecto en el Corredor aumentando la superficie de suelo destinado a Sistema General de Espacios Verdes.

Con respecto a la posibilidad de crear pasos para la fauna terrestre (el corredor es atravesado por las carreteras mencionadas y las vías ferroviarias) es sin duda una propuesta que favorecería su eficacia,

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

aunque su ejecución no es competencia municipal sino de las administraciones titulares de las citadas infraestructuras. Así, se propone considerar, junto a las citadas Administraciones, la posibilidad de su ejecución futura.

65 Reg: 7846 05/11/2021

En el escrito se propone la incorporación de suelos del caserío Elbistieta a los suelos urbanizables con destino a actividades económicas entendiendo que los propuestos son más adecuados que los que se grafían en la propuesta de Avance (los que están en colindancia con la zona de Zabaleta de Irún)

Se presentan cuatro alternativas posibles de ordenación con superficies de entre 25.000 y 30.000m².

Se estima que la propuesta es razonable y por tanto se propone su estudio para ver la viabilidad de su inclusión en el documento de Aprobación Inicial, aunque cabe recordar, que condicionantes sectoriales impiden clasificar más de 10 Has en el conjunto del municipio.

97 Reg: 7930 08/11/2021

La sugerencia presentada plantea la necesidad de construir una cubierta para evitar vertidos en Desguaces Vidaurreta.

Analizada la sugerencia, se estima aceptable, por lo que se propone su inclusión.

3.3.2. Zubieta (zona 3 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

8 Reg: 6671 20/09/2021

Se solicita cita presencial.

19 Reg: 7029 04/10/2021

La sugerencia se muestra favorable a la propuesta planteada en la Alternativa III.

25 Reg: 7271 13/10/2021

En la sugerencia se indica, erróneamente, que el mapa de ruido de Hondarribia está pendiente de aprobación (se aprobó el 26 de abril de 2018 y se puede consultar en la página web municipal).
Expresa su preocupación por el impacto acústico que podría generar la clasificación de suelo en Karmeldarrak y Zubieta en las cercanías de la Avenida Letxunborro y, en concreto en la edificación

También solicita la coordinación del Ayuntamiento de Hondarribia y el de Irun y solicita la adopción de medidas concretas en el ámbito de la Avenida de Letxunborro.

Así, el escrito termina solicitando la no inclusión de Karmeldarrak y Zubieta en el nuevo PGOU.

El escrito prosigue haciéndose eco de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) aprobadas en 1997, que fomentan la optimización del suelo ya artificializado y la movilidad y logística sostenible, entendiendo que las intervenciones propuestas no cumplen lo establecido en las DOT.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Por último, la sugerencia recuerda que la urbanización de Karmeldarrak y Zubieta afecta al hábitat del sapo corredor y por ello propone su desclasificación.

Respuesta.

Cualquier actuación que suponga la transformación del suelo implica un aumento del tráfico, y, por tanto, de ruido. Esta circunstancia es común a cualquier intervención, y la respuesta pasa por establecer medidas correctoras.
La tramitación del mapa de ruido y del Plan de Acción que de él deriva no es objeto de la tramitación del documento de Plan general que ahora nos ocupa.
No obstante, cabe recordar que la aprobación del planeamiento pormenorizado exige la elaboración de un Estudio de Impacto Acústico y la adopción de las medidas correctoras correspondientes, y el Plan General tiene en cuenta las afecciones que las principales infraestructuras (tanto viarias como aeroportuarias) generan en el entorno.
También cabe recordar que tanto la actuación de Zubieta como la de Karmeldarrak figuraban en el Plan de 2017, sin que se detectara incumplimiento alguno de la legislación vigente.

Con respecto a la coordinación interadministrativa, como no podía ser de otra manera, esta se da, aunque cada administración ostenta las competencias propias dentro de su término municipal. Por este motivo, no cabe solicitar al Ayuntamiento de Hondarribia actuaciones en el término municipal de Irun.

Las DOT de 1997 fueron derogadas por el decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aunque los principios a los que hace referencia el escrito siguen manteniéndose. Ahora bien, que las DOT prioricen las actuaciones en suelos ya artificializados no implica que prohíban la clasificación de nuevo suelo. Las operaciones de redensificación implican la existencia de derribos y realojos, de modo que, aunque sean más sostenibles desde el punto de vista medioambiental, tienen un costo social que conviene medir adecuadamente. La inmensa mayoría del tejido urbano del municipio, presenta un estado de conservación adecuado y una funcionalidad más que aceptable, por lo que se ha optado por una propuesta menos invasiva, que trata de aprovechar al máximo los vacíos urbanos mediante actuaciones de dotación, pero no propone grandes intervenciones en el suelo urbano a excepción de Mendelu, aunque en esta zona las compleja superposición de servidumbres y condicionantes sectoriales impedirán con toda seguridad un aumento significativo del número de viviendas.

Con respecto a la movilidad, impedir el crecimiento urbano no es la receta para lograr una movilidad sostenible, se remite al Plan de Movilidad urbana Sostenible.

Y, por último, con respecto al sapo corredor y al pez espinoso, ambas especies pueden localizarse en suelos de Zubieta y de Karmeldarrak, de modo que se adoptarán las medidas correctoras correspondientes para garantizar que no se genere un impacto negativo en ambas especies.

En definitiva, se estima que las cuestiones planteadas, deben ser debidamente consideradas, pero no suponen un obstáculo que impida la clasificación del suelo en Zubieta y Karmeldarrak, que por otro lado es necesaria para la consecución de los objetivos del Plan.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

29 Reg: 7482 22/10/2021

El escrito refiere que, en todas las alternativas grafiadas, el edificio Guevara-larre desaparece y estima que no hay necesidad de ampliar el vial que discurre entre los edificiops Bide-Alde y Guevara-larre.

Respuesta

Las determinaciones del Plan suponen encaje difícil para la conservación de la citada edificación.
La construcción de la rotonda de acceso a Zubieta implicará el derribo de la edificación y a sus propietarios les corresponderán los derechos de realojo y/o indemnización legalmente establecidos.

48 Reg: 7780 03/11/2021

La sugerencia muestra una opinión favorable a la alternativa III, que no afecta a la edificación Bire-Alde.

Respuesta

El PTP Donostialdea Bajo Bidasoa incluye ente enclave dentro de su Propuesta de Reasignación de Usos del Suelo en los Diferentes ämbitos espaciales inscritos dentro del Perímetro Global del Área Estratégica de Txingudi, como Nodo de futura centralidad de la Conurbación del Bidasoa.

En concreto, se recoge como Zubieta: Parque de Servicios a las Empresas y Actividades Avanzadas y Zonas Dotacionales.

Así, la propuesta de ordenación incluye la edificación dentro del sector Zubieta/Urdanibia, Enpresa parkea, a desarrollar junto al Ayuntamiento de Irun mediante un Plan de Compatibilización.

115 Reg: 8049 11/11/2021

La sugerencia muestra una opinión favorable a la alternativa III, que no afecta a la edificación Letxunborro Berri.

Respuesta

La zona en la que se encuentra esta edificación no se halla afectada por las propuestas del PTP Donostialdea Bajo Bidasoa, de modo que se propone su clasificación como zona residencial y se incluye dentro del Sector Karmeldarrak, con el objeto de mejorar la ordenación y urbanización de la zona mediante la redacción de un Plan Parcial.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.3.3. Eskapatxulo (zona 5 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

69 Reg: 7856 05/11/2021

El escrito critica la falta de concreción del Avance en la propuesta referente a Eskapatxulo y proponen tres sugerencias:

- Que el documento recoja el recorrido del bidegorri proyectado por el Departamento de medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Que se consideren los suelos de Alkain como suelo urbano consolidado y queden fuera del Plan Especial propuesto.
- Que se flexibilice el régimen de suspensión del otorgamiento de licencias en Mendelu-Eskapatxulo.

Respuesta

En primer lugar, recordar que un Avance esboza las líneas generales del futuro Plan, y su objeto es servir de base a la necesaria reflexión para poder acordar los objetivos y criterios para la redacción del Plan, de modo que no puede ni debe estar excesivamente definido para permitir la citada reflexión.

Respecto a las sugerencias concretas, el Plan General recogerá la intervención en la rivera de Zubimuxu, que se enmarca dentro del Proyecto de Recuperación de la Laguna de San Lorenzo, y adaptará sus determinaciones al mismo.

La categorización de los suelos de Eskapatxulo como suelo urbano no consolidado fue avalada por la sentencia 164/2020, por concurrir las razones que legalmente se establecen para este cambio de categorización y por ser adecuada para la rehabilitación urbana que sin lugar a dudas el ámbito demanda, por lo que no cabe modificar esa decisión.

La suspensión de licencias tiene por objeto evitar que actuaciones previas a la aprobación del Planeamiento se conviertan después en un obstáculo para la consecución de sus objetivos. El artículo 85 de la vigente ley del Suelo establece que esa suspensión es potestativa desde el acuerdo de formulación del planeamiento y obligatoria, tras la aprobación inicial, para los ámbitos en los que el nuevo planeamiento suponga la modificación del régimen urbanístico vigente.
En el ámbito de Eskapatxulo se propone una modificación del régimen urbanístico previsto en las vigentes NN.SS. por lo que se estima que no procede levantar la suspensión acordada.

104 Reg: 7966 09/11/2021

En relación a la clasificación del suelo, se sugiere que este sea categorizado como suelo urbano consolidado, en aras de no obstaculizar el equilibrio financiero y para que el ámbito no se quede sin desarrollar.
Con respecto a la calificación y al diseño:

- El aparcamiento es pequeño para servir de aparcamiento disuasorio y al mismo tiempo para dar servicio a la zona comercial. Además, la zona verde junto a la cabecera de la pista del aeropuerto puede perjudicar la seguridad de las aeronaves por la mayor presencia de aves, por lo que se solicita que su tamaño se reduzca.

- Los accesos al citado aparcamiento son inadecuados puesto que se obliga al tráfico que proviene de Hondarribia a llegar hasta la rotonda de Zubimuxu, para girar y volver, de nuevo en dirección Hondarribia para poder acceder.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Por estas razones, se solicita que se modifiquen los accesos y dimensiones del citado aparcamiento.

Respuesta

Si bien es cierto que la ordenación del área no permitirá incrementos significativos de la edificabilidad, dada la cercanía a la pista del aeropuerto, esto no significa que no haya un incremento del valor del suelo, puesto que se modifica el régimen de usos con respecto a las NN.SS. y se permite la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, sin duda, más lucrativos.
Cabe recordar, que el área de Eskapatxulo se desarrolló sin un planeamiento que ordenara adecuadamente cuestines como los accesos, aparcamientos, etc. derivando en una ocupación excesiva del suelo y un esquema viario que no funciona adecuadamente.
Incrementar la intensidad de los usos sin resolver las cuestiones de fondo no hará sino aumentar el problema.
No obstante, la viabilidad económica de la actuación deberá ser justificada, tal y como se establece en la legislación vigente.

Con respecto al diseño del aparcamiento y a las zonas verdes en la cabecera de la pista, existe una incompatibilidad evidente entre la existencia del aeropuerto y su cercanía con Plaiaundi y Jaizubia, enclaves que formar parte de la red natura 2000 y RAMSAR, de especial protección de aves. De modo que lo deseable para uno es un inconveniente para el otro.
Así, se ha entendido que la conectividad en este punto supone sin duda un cuello de botella para la flora y fauna de Txingudi, que procede paliar en lo posible (aunque la medida es sin duda insuficiente), dejando que los halcones del aeropuerto se encarguen de ahuyentar a las aves.

Por último, se estima que procede analizar en profundidad la idoneidad del aparcamiento previsto y sus accesos.

117 8584 02/12/2021 (Fuera de Plazo)

El escrito contiene un contenido similar a los dos anteriores, por lo que a ellos se remite para su contestación.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.3.4. Gabarrari (zona 8 de la Propuesta por Ámbitos del documento de Avance).

44 Reg: 7748 03/11/2021

Se solicita que la disposición interior de las parcelas de uso industrial pueda ser modificada de modo que pueda aumentarse la edificabilidad (aumentando el número y dimensión de los forjados intermedios) sin aumentar la edificabilidad.

Se estima que procede estudiar la propuesta y aceptarla en su caso, siempre y cuando esta no interfiera con las determinaciones establecidas en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

Se estima también que este aumento de edificabilidad pudiese estar condicionado al cumplimiento de las servidumbres de la ley de Costas.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

3.5. Sugerencias referidas al Suelo No Urbanizable.

12 Reg: 6831 24/09/2021
Se solicita reunión.

13 Reg: 6835 24/09/2021
Se solicita reunión.

93 Reg: 7920 08/11/2021

Se propone contibuar con la actividad de práctica de golf existente en Ederra Golf Eskola, junto al caserío Justiz.

Respuesta

Con fecha 24 de noviembre de 2008 el Ayuntamiento de Hondarribia, autorizó la instalación de las instalaciones actualmente existentes en las inmediaciones del caserío Justiz, entre los ríos Iturrain y Erramundi, para la práctica del deporte de golf.
El 22 de junio de 2009, se otorgó la licencia de apertura de Ederra Golf Eskola, en pertenecidos del caserío Justiz.

El enclave se clasifica como paisaje rural de transición en el vigente PTS Agroforestal, por lo que, en principio los usos de "adaptación y uso de áreas de recreo intensivo" son admisibles. No obstante, se debe tener en cuenta que la zona se encuentra dentro de la ZEC (Zona de Especial Conservación) y, además, forma parte del hábitat de Interés Comuntario "Formaciones Herbáceas Naturales y Seminaturales".

Se estima que la continuidad de la actividad es compatible con las determinaciones vigentes, por lo que se propone su consolidación.

99 Reg: 7932 08/11/2021

Se solicita la redacción de un Plan Especial para los suelos no urbanizables de Hondarribia y la adquisición, por parte del Ayuntamiento de un stock de suelo no urbanizable, con preferencia por los suelos que se encuentras más cerca de la trama urbana para, por un lado, protegerlos de la presión urbanizadora y, por otro, lograr una transición entre los enclaves de la red natura 2000 y potenciar la respuesta frente al cambio climático.

Respuesta

La conservación y puesta en valor del suelo no urbanizable es una de las preocupaciones de la redacción del Plan General.

Tal y como se indica en el diagnóstico del Avance La proliferación de implantaciones de vivienda aislada y otras construcciones marginales -en muy pocos casos ligadas a usos agrarios viables- en la ladera sur y en los ámbitos de titularidad privada de la ladera norte del macizo de Jaizkibel, donde se da una progresiva suburbanización del territorio, con un negativo efecto medioambiental, y consumo de suelo que debería ser preservado para usos agrarios cualificados.

La estrategia propuesta por el Plan, es la elaboración de un estudio de caracterización agrológica entendiendo que el conocimiento detallado y cualificado del suelo desde el punto de vista agrológico es básico para el correcto desarrollo de estas políticas territoriales y para la toma de decisiones relativas al uso de este recurso que puedan afectar a la durabilidad y salud del mismo y la incorporación en la normativa de las determinaciones correspondientes.
Este estudio y sus conclusiones serán integrados en el Documento de Aprobación Inicial.

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

Asimismo, se propone la redacción de sendos Planes Especiales de Protección y Conservación, en San Telmo / Higer y Erribera, así como la revisión del vigente Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Txingudi.

Asimismo, se propondrá la redacción de Planes especiales para la implantación de ciertos usos en el Suelo No Urbanizable.

Por último, cabe indicar que, si bien la ocupación de suelo al oste de Mendebaldeko bidea no es la opción más deseable desde el punto de vista de la conservación del entorno, no hay excesivas alternativas a su desarrollo. El conjunto edificado de Hondarribia se encuentra rodeado de suelos que, o bien están protegidos por su valor ambiental (Jaizkibel, Jaizubia) o son incompatibles con la ordenación por condicionantes sectoriales (Costas, Areropuerto, Inundabilidad) o ambos (Erribera), de modo que la redacción del Plan se encuentra en la disyuntiva de tener que elegir entre la dotación del número suficiente de viviendas y la conservación del entorno, adoptando una postura intermedia.

102 Reg: 7938 08/11/2021

La sugerencia se enmarca dentro de la actividad de la bodega Hiruzta y, solicita que el Plan General incorpore la acogida de aquellos usos complementarios y compatibles con el medio rural como los relacionados con las instalaciones de alojamiento para apuntalar el mantenimiento de la actividad agraria, como los usos de hospedaje, de cara a fomentar actividades como el Enoturismo.

Respuesta

La diversificación de usos en las actividades del sector primario es deseable de cara a su viabilidad y resiliencia, y, además, en el caso concreto de actividades como el enoturismo, pueden ser una manera de fomentar un turismo menos masificado más respetuoso con el medio.
Sin embargo, la implantación de este tipo de usos que no son exclusivamente agrícolas o ganaderos, o incluso de los usos de primera transformación, como puede ser la propia bodega, requieren de cierta infraestructura que habitualmente no existe (y no debe existir para mejor conservación del medio natural). Los accesos, por ejemplo, suelen ser inadecuados para el acceso de vehículos de mayor peso, como autobuses o camiones y la red de saneamiento no suele llegar hasta el suelo rural, por lo que se debe recurrir a sistemas de fosa séptica que siendo asumibles para un caserío en el que vive una sola familia pueden no serlo si se implanta una actividad hostelera con una gran afluencia.

Del mismo modo, la presión urbanística en el suelo no urbanizable hace que estas actividades complementarias a las instalaciones agroganaderas terminen teniendo un peso mayor que las actividades a las que supuestamente complementan, derivando en el plazo de pocos años (si no inmediatamente obtenida la licencia) en la práctica desaparición de la actividad agraria original y la conversión de la actividad complementaria en un uso incompatible con el planeamiento (Viviendas no vinculadas a explotación y hoteles).

Así, el planeamiento tiene que dar respuesta a dos intereses contrapuestos, por un lado, el fomento y diversificación de la actividad agropecuaria, y por otro, la conservación del medio. Y debe, asimismo, articular las estrategias precisas para evitar que la suburbanización den el suelo no urbanizable se siga dando.

Para ello se propondrá, dentro del marco del estudio de caracterización agrológica, identificar los enclaves que pueden ser adecuados para la implantación de las actividades referidas (por ubicación, posibilidades de contar con conexión a la red de

ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d

saneamiento, cercanía con zonas protegidas ZEC o Natura 2000, etc…) y determinar el procedimiento adecuado para su implantación.

108 Reg: 7977 09/11/2021

Se sugiere que el Plan general en tramitación incorpore las determinaciones necesarias para que la actividad de producción y comercialización de plantas ornamentales de Endanea pueda aumentar u tamaño y al mismo pueda diversificarse.

Respuesta

La problemática expuesta en esta sugerencia es muy similar a la anterior, por lo que se remite a la respuesta dada.

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU5e868383-f20d-4b3b-8dda-3ad69be40f0d**
Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronokoan: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=03610***
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=03610***