ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ADMINISTRACIÓN REDACTORA DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE HONDARRIBIA

Alcalde:
D. Igor Enparan Araneta

Concejala delegada de Urbanismo:
D.ª Estitxu Urtizberea

Dirección y Coordinación de los Trabajos:
D.ª Lorea Zanguitu Aguirrezabala, arquitecta.

Miembros Equipo Redactor.
D.ª Ane Imaz Fernandez, arquitecta.
D.ª Irati Amantegi Iriarte, arquitecta.
D. Iñigo Paniego de la Cuesta, arquitecto.
D. Iñaki Arocena Jimenez, arquitecto técnico.
D. Mikel Barandiaran Anda, arquitecto técnico.
D.ª Olatz Mercader Echave, abogada.

Patrimonio
D.ª Miren Ayerbe Irizar.
D. Gonzalo López-Muñiz (asesoría externa).

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

Administración:
D.ª Maider Cervera Domingo, administrativa
Dª Ana Escudero Loyarte, administrativa.
D. Aitor Oroz Alberdi, administrativo.

Asesoría ambiental:
D.ª Maialen Ausin Martín, licenciada en ciencias ambientales.

ASISTENCIA TÉCNICA:

Tramitación Ambiental:
Ekolur Ingurumen Aholkularitza.

Integración de la perspectiva de género:
Projekta Urbes.

Evaluación Lingüística:
TeoArkitektura.

Afecciones aeronáuticas:
Navya.

Participación ciudadana:
Adi! Buelgoa.

Traducción:
Traductores e intérpretes S.A

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ÍNDICE DEL INFORME DE RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

0. ANTECEDENTES Y OBJETO 1
1. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS 3
2. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS AGRUPADOS POR TEMAS O ÁMBITOS 9
3. CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS 10
3.1. Alegaciones de carácter general **10**
1. PSE: Nª Reg.: 7.856, 7.858, 9.347, 10.017 y 10.020 10
2. Abotsanitz: Nª Reg.: 10.076 19
3. EH Bildu: 10.093 23
4. Balazta Elkartea: 10.055 28
5. Eguzkizaleak: 10.144 29
6. Nª Reg.: 8.799 30
7. Nº Reg.: 9.617 31
8. Nª Reg.: 9.789 y 9.790 32
9. Nº Reg.: 9.792, 9.862, 9.865, 9.864, 9.866, 9.867, 9.868, 9.869, 9.918, 9.988, 10.132 10.133 y 10.134 37
10. Nº Reg.: 9.825 40
11. Nº Reg.: 9.844 41
12. Nº Reg.: 9.878 42

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

13. Nº Reg.: 9.944 43
14. Nº Reg.: 9.997 44
15. Nº Reg.: 10.007 45
16. Nº Reg.: 10.023 46
17. Nº Reg.: 10.027 y 10.052 48
18. Nº Reg.: 10.059 49
19. Nª Reg.: 10.060 50
20. Nº Reg.: 10.072 51
21. Nº Reg.: 10.092 61
22. Nº Reg.: 10.106 y 10.130 63
23. Nº Reg.: 10.112 64
24. Nº Reg.: 10.119 67
25. Nº Reg.: 10.120 69
26. Nº Reg.: 10.132 71
27. Nº Reg.: 10.139 72
28. Nº Reg.: 10.145 75
29. Nº Reg.: 10.146 (Fuera de Plazo) 84
3.2. Alegaciones referidas a áreas de suelo urbano **86**
3.2.1. AU 1.3. Bidaurreta 86
1. Nª Reg.:8.557 ..... **86**
3.2.2. AU 2.1. Jaizkibel Urbanizazioa 88
1. Nº Reg.: 7.792 ..... **88**

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 7.857 y7.860 90
3. Nº Reg.: 7.897 92
4. Nº Reg.: 8.016 93
5. Nº Reg.: 8.366, 8.716 y 9.739 94
6. Nº Reg.: 8.708, 9.997 y 10.001 95
7. Nº Reg.: 8.720 y 8.722 97
8. Nº Reg.: 8.770 98
9. Nº Reg.: 10.102 99
10. Nº Reg.: 12.903 100
3.2.3. AU 3.3. Mendelu 101
1. Nº Reg.: 6.775 101
2. Nº Reg.: 8.529 103
3. Mendelu Zaharreko Bizilagun Elkartea: Nº Reg 9.408 y 9.505 105
4. Nº Reg.: 9.876 109
5. Nº Reg.: 9.879 111
6. Nº Reg.: 9.939 112
3.2.4. AU 3.4. Eskapatxulo 114
1. Ekologistak Martxan: Nº Reg.: 9.904 114
2. Nº Reg.: 8.452 y 8.576 116
3. Nº Reg.: 10.103 121
3.2.5. AU 4.1. Amute. 123
1. Nº Reg.: 9.273 123

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.6. AU 4.3. Kosta / Santa Engrazia 125
1. Nº Reg.: 10.125 ..... **125**
11. Nº Reg.: 10.136 ..... **127**
3. Nº Reg.:10.142 ..... **129**
3.2.7. AU 4.5. Gabarrari 130
1. Nº Reg.: 10.054 ..... **130**
2. Nº Reg.: 10.135 ..... **132**
3.2.8. AU 4.6. Zumardia 134
1. Nº Reg.: 9.979 ..... **134**
3.2.9. AU 5.1. Arkolla 137
1. Nº Reg.: 9.833 ..... **137**
2. Nº Reg.: 9850 ..... **138**
3. Nº Reg.: 9.917 ..... **139**
4. Nº Reg.: 9.930 ..... **140**
5. Nº Reg.: 9.965 y 10.141 ..... **141**
6. Nº Reg.: 10.031 ..... **142**
7. Nº Reg.: 10.140 ..... **143**
3.2.10. AU 6.2. Bretxa Azpia 146
1. Nº Reg.: 8.809 ..... **146**
3.2.11. AU 7.1. Alde Zaharra 147
1. Nº Reg.: 7.812 ..... **147**
2. Nº Reg.: 7.950 ..... **149**

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 7.813 151
4. Nº Reg.: 8.186 152
5. Nº Reg.: 9.839 153
6. Nº Reg.: 8.499 156
7. Nº Reg.: 9.732 158
8. Nº Reg 9.889 161
9. Nº Reg 9.898 165
10. Nº Reg 9.914 168
11. Nº Reg 9.937 169
12. Nº Reg 10.036 173
3.2.12. AU 8.2. Presa 175
1. Nº Reg.: 9.959 175
3.2.13. AU 8.9. Domingotxoenea 177
1. Nº Reg.: 9.929 177
3.2.14. AU 8.10 Akartegi 179
1. Nº Reg.: 9.369 179
2. Nº Reg.: 10.069 180
3. Nº Reg.: 10.115 181
4. Nº Reg.: 10.121 182
5. Nº Reg.: 1.469 (Fuera de Plazo) 183
6. Nº Reg.: 4441 y 4725 (Fuera de Plazo) 184
7. Nº Reg.: 6.383 y 9.728 (Fuera de Plazo) 185

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

8. Nº Reg.: 10.916 (Fuera de Plazo) 186
3.2.15. AU 8.11. Aterpetxea 187
1. Nº Reg.: 8.343 187
3.2.16. AU 9.1. Madalen Auzoa 189
1. Sustraia taldea: Nº Reg.: 9.985 189
2. Nº Reg.: 8.683 191
3. Nº Reg.: 9.402 192
4. Nº Reg.: 10.137 193
5. Nº Reg.: 4.343 (Fuera de Plazo) 195
6. Nº Reg.: 4.768 y 10.968 (Fuera de Plazo) 196
3.2.17. AU 10.2. Arroka 197
1. Nº Reg.: 8.273 (Fuera de Plazo) 197
2. Nº Reg.: 8.599 y 10.965 198
3.2.18. AU 10.5. Lurgorri / Iterlimen 200
1. Nº Reg.: 7.623 200
2. Nº Reg.: 8.597 202
3.2.19. AU 10.8. Higer 204
1. Nº Reg.: 8.374 204
3.3. Alegaciones referidas a sectores de suelo urbanizable 205
3.3.1. A.U. 1.1. Elbistieta 205
1. Nº Reg.: 8.552 y 10.131 205
3.3.2. A.U. 1.3. Zaldunborda Gaina 208

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

1. Nº Reg.: 9.778 Gipuzkoako Merkatari, Ostalaritza, Zerbitzu Enpresa eta Autonomo Elkarteen Taldea 208
2. Nº Reg.: 9.955 211
3.3.3. AU 2.2. Zubieta / Urdanibia 213
1. Nº Reg.: 7.387 y 8.043 213
2. Nº Reg.: 10.002 215
3.3.4. AU 2.3. Parke Teknologikoa, Hondarribiko Campusa 216
1. Nº Reg.: 8.045 216
2. Nº Reg.:8.535 y 8.543 218
3.3.5. AU 3.1. Karmeldarrak 219
1. Nº Reg.: 8.748 219
2. Nº Reg.: 10.087 221
3.3.6. AU 8.5. Tudelenea - Botika 223
1. Nº Reg.: 8.052 223
2. Nº Reg.: 10.117 226
3.3.7. AU 8.8. Etxanikenea 227
1. Nº Reg.: 8.383 y 8.420 227
2. Nº Reg.: 8.248 228
3. Nº Reg.: 9.807 229
4. Nº Reg.: 10.143 232
3.3.8. AU 10.3. Basako 233
1. Nº Reg.: 8.509 233
2. Nº Reg.: 8.609 235

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 9.532 239
4. Nº Reg.: 10.071 241
5. Nº Reg.: 10.096 243
6. Nª Reg.: 10.146 (Fuera de Plazo) 245
7. Nª Reg.: 10.463 (Fuera de plazo) 247
3.4. Alegaciones referidas al Suelo No Urbanizable 248
1. Nº Reg.: 8.358 248
2. Nº Reg.: 8.460 249
3. Nº Reg.: 8.568 250
4. Nº Reg.: 8.711 y 8.723 251
5. Nº Reg.: 9.502 254
6. Nº Reg.: 10.075 255
7. Nº Reg.: 10.128 256

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

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 del 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.

Aprobación inicial

El Ayuntamiento Pleno, en reunión extraordinaria celebrada el 11 de mayo de 2023, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el artículo 27 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística acordó aprobar inicialmente el Documento Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Hondarribia y someterlo a información pública, junto con el Estudio Ambiental Estratégico.

Exposición Pública del Documento de Aprobación inicial del Plan General

Tras la publicación de los anuncios correspondientes en los periódicos El Diario Vasco y Berria de 23 de mayo de 2023, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa - 24/05/2023- y en el Tablón de Anuncios Municipal, se inició el plazo de un mes establecido para la recepción de alegaciones.

Asimismo, se procedió a notificar la aprobación inicial del Plan a las Administraciones con competencias sectoriales.

Posteriormente, con fecha 09/08/2023, mediante decreto de alcaldía se acordó ampliar el plazo de información pública anteriormente establecido hasta el día 29/09/2023.
Este nuevo acuerdo se publicó en el Tablón de Anuncios y en la Web municipal, en los periódicos Diario Vasco y Berria – 11/08/2023- y, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa -16/08/2023-.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Participación ciudadana en fase de aprobación inicial

Desde el inicio del período de información pública, el documento del Plan se publicó en la Web municipal para su consulta directa por esta vía, se abrió una exposición que dispuso de un servicio de atención y asistencia al público en Matxin Arzu kalea nº1 (Itsas Etxea), para la explicación de sus contenidos, y, la asistencia al público interesado, que se mantuvo a lo largo del plazo establecido, hasta finales del mes de septiembre y, además, se mantuvieron abiertos para consultas los canales telemáticos dispuestos – e-mail, WhatsApp y Telegram -.

Los días 24 y 31 de agosto se realizaron sesiones de participación ciudadana con dos objetivos principales: por un lado, exponer el contenido del documento de Aprobación Inicial y, por otro, contrastarlo, promoviendo el debate.

163 ciudadanos participaron en las sesiones.

Finalizado el plazo legalmente establecido, se han recogido 145 escritos de sugerencias.

Los días 9, 11 y 18 de enero de 2024, se realizaron tres sesiones explicativas de las actuaciones de dotación, con llamamiento específico a las comunidades afectadas por las mismas mediante la colocación de carteles informativos en los portales de las citadas comunidades.

Los días 23 y 30 de enero y 1 y 6 de febrero, se realizaron talleres de participación ciudadana, para la iniciativa "Auzo Bihotzak" que se decidió introducir en el Plan General.

También se ha recogido 14 alegaciones fuera de plazo.

Objeto del informe

El objeto de este informe no es otro que analizar las alegaciones recibidas durante el plazo de exposición pública.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

1. RELACIÓN DE ESCRITOS PRESENTADOS

A continuación, se recogen los escritos de alegaciones presentados durante el trámite de información pública en función de su fecha de entrada en el Registro Municipal:

Orden	Reg. Entr.	Fecha	Asunto
1	6.775	22/06/2023	Mendelu- Hiruzubi
2	7.387	10/07/2023	Mendelu. Zubieta – Urdanibia
3	7.623	14/07/2023	Iterlimen
4	7.792	20/07/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
5	7.812	20/07/2023	Cubo de la Magdalena
6	7.813	20/07/2023	Damarri, 2
7	7.856	21/07/2023	VARIOS
8	7.857	21/07/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
9	7.858	21/07/2023	VARIOS
10	7.860	21/07/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
11	7.897	24/07/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
12	7.950	26/07/2023	Cubo de la Magdalena
13	8.016	27/07/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
14	8.043	27/07/2023	**Completando a RE 7.387**. Zubieta – Urdanibia
15	8.045	27/07/2023	Jaitzubia Cª Gebara Larre
16	8.052	28/07/2023	Cº Choryenea - Zimizarga 9, Tudelenea – Botika
17	8.186	02/08/2023	San Nikolas 27
18	8.248	03/08/2023	Etxanikenea
19	8.343	07/08/2023	Baserritar 94, 96, 100 e Higer Bidea 1
20	8.358	07/08/2023	Guadalupe
21	8.366	07/08/2023	Jaitzubia Kamio Berri
22	8.374	07/08/2023	Faro Bar Txori
23	8.383	07/08/2023	Etxanikenea
24	8.420	08/08/2023	**Completando RE 8383.** Etxanikenea

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

25	8.452	09/08/2023	Eskapatxulo
26	8.460	09/08/2023	Jamotenea
27	8.499	10/08/2023	Ubilla 1-3 Eguzki 2
28	8.509	10/08/2023	Basako
29	8.529	11/08/2023	Mendelu 53, Cª Ugarte
30	8.535	11/08/2023	Cº Leriñenea Jaitzubia 157
31	8.543	11/08/2023	Cº Leriñenea Jaitzubia 157
32	8.552	11/08/2023	Elbistieta Gaintxurizketa
33	8.557	11/08/2023	Desguaces Vidaurreta
34	8.568	14/08/2023	Martierrota
35	8.576	14/08/2023	Eskapatxulo
36	8.597	16/08/2023	Lurgorri 23, 24, 25, 26
37	8.599	16/08/2023	Higer Bidea 38-40 Iterlimen Arroka
38	8.609	16/08/2023	Basako
39	8.683	18/08/2023	Madalen auzoa
40	8.708	18/08/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
41	8.711	18/08/2023	Jaitzubia 226, Errekalde Txakolindegia
42	8.716	18/08/2023	**Documentación complementaria RE 8366.** Jaitzubia, caserío Kamio
43	8.720	18/08/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
44	8.722	18/08/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
45	8.723	18/08/2023	Jaitzubia 266
46	8.748	21/08/2023	Jaitzubia, Aranburuenea
47	8.770	21/08/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
48	8.799	22/08/2023	Varios
49	8.809	22/08/2023	Sabin Arana 4
50	9.273	06/09/2023	Amute Kosta
51	9.347	12/09/2023	Solicita retirada del Plan General y dejar sin efecto la aprobación inicial
52	9.369	13/09/2023	Errekabea- Ekialde
53	9.402	13/09/2023	Madalen auzoa 9.3 y San Pedro 73
54	9.408	13/09/2023	Mendelu
55	9.502	18/09/2023	Erribera
56	9.505	18/09/2023	Mendelu Zaharra, Zubieta, Carmelitas
57	9.532	18/09/2023	Basako

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

58	9.617	20/09/2023	Distribución agua potable
59	9.732	22/09/2023	Cubo de la Magdalena
60	9.739	22/09/2023	Complementa al reg. 8366
61	9.778	25/09/2023	Zaldunborda gaina
62	9.789	25/09/2023	varios
63	9.790	25/09/2023	varios
64	9.792	25/09/2023	varios
65	9.807	25/09/2023	Etxanikenea
66	9.825	25/09/2023	Movilidad Reducida
67	9.833	25/09/2023	Arkolla 5 Bekuoña, Mandobidea
68	9.839	25/09/2023	Alde Zaharra, Casa Atalaia
69	9.844	25/09/2023	Carretera Kosta
70	9.850	25/09/2023	Mandobidea
71	9.862	26/09/2023	Varios
72	9.864	26/09/2023	Varios
73	9.865	26/09/2023	Varios
74	9.866	26/09/2023	Varios
75	9.867	26/09/2023	Varios
76	9.868	26/09/2023	Aparcamiento Javier Ugarte y Varios
77	9.869	26/09/2023	Varios
78	9.876	26/09/2023	Mendelu
79	9.878	26/09/2023	Varios
80	9.879	26/09/2023	Amutalde, Borda Txiki
81	9.889	26/09/2023	Bretxa 1
82	9.898	26/09/2023	Alde Zaharra
83	9.904	26/09/2023	Eskapatxulo
84	9.914	26/09/2023	Alde Zaharra. Cubo de la Magdalena
85	9.917	26/09/2023	Arkolla auzoa
86	9.918	26/09/2023	Varios
87	9.929	27/09/2023	Domingotxoenea
88	9.930	27/09/2023	Kosta, Santa Engrazia, Arkolla
89	9.937	27/09/2023	Alde Zaharra, Damarri
90	9.939	27/09/2023	Mendelu, Eskapatxulo

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

91	9.944	27/09/2023	Varios
92	9.955	27/09/2023	Zaldunborda Gaina
93	9.959	27/09/2023	Haizeder- Biteri
94	9.965	27/09/2023	Arkolla Mandobidea
95	9.979	27/09/2023	Erribera Behera
96	9.985	27/09/2023	Benta Zaharra
97	9.988	28/09/2023	Varios
98	9.997	28/09/2023	Varios
99	10.001	28/09/2023	Jaizkibel Urbanizazioa
100	10.002	28/09/2023	Zubieta
101	10.007	28/09/2023	Vivienda
102	10.017	28/09/2023	Mendelu, Tamaño vivienda, Vivienda Turística, Rehabilitación Vivienda, Previsión Vivienda. Basako, Amute/Kosta, Fuera Ordenación, Zaldunborda, Jaizkibel Urbanizazioa
103	10.020	28/09/2023	**Rectificación REG 10017** Zaldunborda
104	10.023	28/09/2023	Varios
105	10.027	28/09/2023	**SIN CONTENIDO**
106	10.031	28/09/2023	Arkolla
107	10.036	28/09/2023	Javier Ugarte 7
108	10.052	28/09/2023	**SIN CONTENIDO**
109	10.054	28/09/2023	Gabarrari 14
110	10.055	28/09/2023	Movilidad
111	10.059	28/09/2023	Varios
112	10.060	28/09/2023	Erribera
113	10.069	28/09/2023	Donosti kalea
114	10.071	28/09/2023	Basako
115	10.072	28/09/2023	Basako, Tudelenea, Txanikenea
116	10.075	29/09/2023	Jaizkibel mendia
117	10.076	29/09/2023	Varios
118	10.087	29/09/2023	Karmeldarrak
119	10.092	29/09/2023	Vivienda y Parques Energías Fotovoltaicas
120	10.093	29/09/2023	Etxanikenea, Basako
121	10.096	29/09/2023	Etxanikenea, Basako
122	10.102	29/09/2023	Cº Semeroenea

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

123	10.103	29/09/2023	Amutalde
124	10.106	29/09/2023	Varios
125	10.112	29/09/2023	Varios
126	10.115	29/09/2023	Mendibea
127	10.117	29/09/2023	Nekazaritza Ekologikoa
128	10.119	29/09/2023	Varios
129	10.120	29/09/2023	Varios
130	10.128	29/09/2023	Erribera
131	10.130	29/09/2023	Varios
132	10.131	29/09/2023	Elbistieta
133	10.132	29/09/2023	Promedio viviendas
134	10.133	29/09/2023	Varios
135	10.134	29/09/2023	Varios
136	10.135	29/09/2023	Gabarrari 12
137	10.136	29/09/2023	Kosta 25B
138	10.137	29/09/2023	Matxin de Arzu 16
139	10.139	29/09/2023	Varios
140	10.140	29/09/2023	Arkolla
141	10.141	29/09/2023	Arkolla
142	10.142	29/09/2023	Arkolla Finca 9701041
143	10.143	29/09/2023	Montañenea, Etxanikenea
144	10.144	29/09/2023	Bidegorriak. Corredor Ecológico
145	10.145	29/09/2023	Varios

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Presentados fuera del plazo de presentación de alegaciones:

Nª	Registro Entrada	Fecha	Observaciones
146	10.146	02/10/2023	Basako, Etxanikenea
147	10.463	10/10/2023	Basako
148	1.469	01/02/2024	Relativa a la A.D. Katalina Erauso 10 – 12
149	4.343	11/04/2024	Relativa a la AD San Pedro 36- 38 - 40
150	4.441-4.725	14/04/2024	Relativa a la AD Glym
151	4.768	22/04/2024	Relativa a la AD San Pedro 36- 38 - 40
152	6.383	31/05/2024	Relativa a la AD Gabriel Aresti 2
153	8.273	15/07/2024	Relativa a la AD Loraitz 2
154	9.728	26/08/2024	Relativa a la AD Gabriel Aresti 2
155	10.916	2024/09/30	Relativa a la AD Donostia kalea 7
156	10.965	2024/09/30	**Documentación complementaria RE 8.599.** Higer Bidea 38-40 Iterlimen Arroka
157	10.968	2024/09/30	Relativa a la AD San Pedro 36-38-40
158	12.903	2024/11/25	Jaizkibel Urbanizazioa

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

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

- Alegaciones de carácter general.
- Alegaciones referidas a los suelos urbanos.
- Alegaciones referidas a los ámbitos de suelo urbanizable.
- Alegaciones referidas al suelo no urbanizable.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

3.1. Alegaciones de carácter general.

1. PSE: Nª Reg.: 7.856, 7.858, 9.347, 10.017 y 10.020

Contenido de la alegación:

Como marco general, consideran que el PGOU persigue un modelo de ordenación erróneo alejado del interés general de la ciudad.

Alegan que el plan es incomprensible desde la perspectiva moderna del urbanismo sostenible; y que es un plan de urbanismo especulativo, cuya orientación política es ocuparse sólo de los nuevos desarrollos residenciales donde se maximiza el crecimiento residencial libre, sin justificar en ningún momento su necesidad.

En la documentación entregada se presentan alegaciones en relación a diferentes ámbitos o cuestiones generales:

A) Ámbitos

1-Amute / Kosta 4.1 Convento Franciscanos, antiguo Cuartel:

Los alegantes consideran que esta zona no es adecuada para generar usos hoteleros: su lejanía del casco urbano generará un turismo de coche y desplazamiento privado, incompatible con los objetivos de sostenibilidad en la movilidad declarados.

SOLICITA:

Modificar su ficha, permitiendo estrictamente usos dotacionales públicos o, directamente, eliminando toda edificabilidad en el ámbito.

2- Basako:

Recuerdan que las DOT, como el PTP Donostialdea-Bidasoa, 2016 con su modificación por la protección al paisaje de mayo de 2.020, hace obligatoria la justificación y observación por parte del nuevo Plan General de todo lo recogido en él sobre la Bahía de Txingudi, Jaizkibel costa y Jaizkibel interior, etc.

El PTP del área de Donostialdea de 2.016, también recoge la zona de ladera de Jaizkibel en Hondarribia dentro de "Equipamiento Dotacional General", "Grandes Espacios Libres" y como "Parques rurales periurbanos objeto de planificación compatibilizada preferente"

Lo mismo sucede con los PTS de Ríos y arroyos, el PTS agroforestal, etc.: la ordenación propuesta es una auténtica barrera ante el discurrir de los cursos de agua en laderas.

La propuesta para el ámbito Basako desoye e incumple todo lo expuesto de manera manifiesta. El PGOU evoca estos principios en su Memoria, pero en la regulación material de los usos e intensidades del suelo, se aparta completamente.

SOLICITA:

- La desclasificación de Basako como suelo urbanizable y su clasificación como suelo en situación de rural.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- La previsión de las 247 viviendas previstas, en los ámbitos de Tudelenea y Etxanikenea.

3-Jaizkibel urbanizazioa:

Apuntan que la situación actual es irregular y que no es admisible la afirmación del PGOU de que "a los efectos cómputo dotacional se consideran, junto con los espacios de dominio público, los espacios libres y equipamientos de titularidad privada existentes, que, de forma objetiva, cumplimentan esa función…"

Se lamentan de que El PGOU no opta por ninguna solución, y mantiene un régimen ilegal a través de la Junta de Propietarios, y que no soluciona nada. La Administración debe asumir su responsabilidad y ejercer la función pública de titularidad y control de los espacios públicos.

SOLICITA:

-La previsión de un proceso de culminación de la urbanización y regularización de la situación jurídica y urbanística del ámbito 2.1. Jaizkibel Urbanizazioa, estableciendo mecanismos de control público y adaptación del régimen de su urbanización y espacios libres a la normativa urbanística vigente.

4- Mendelu:

En opinión de los alegantes, el barrio de Mendelu sigue siendo la zona más necesitada de atención pública de todo Hondarribia.

Señalan que el propio Plan dice que el Ámbito presenta una compleja problemática territorial y urbanística pero que no contiene plazos para la ejecución de las previsiones del futuro Plan Especial, salvo los 18 meses que marca para la formulación del propio Plan Especial. Consideran que no hay compromiso presupuestario y que deberían preverse desde el propio plan inversiones y programas de ayudas públicas.

SOLICITA:

- Hacer constar unos plazos concretos de ejecución para los hitos del Plan Especial y las diversas actuaciones.

- Prever desde el Plan una dotación económica para ayudas a actuaciones urgentes.

- El establecimiento, como criterio preferente y vinculante, de que las necesidades que se detecten en dicho estudio deberán ser destino preferente de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

5- Zaldunborda:

Los alegantes consideran incomprensible la propuesta que se hace para la zona de Gaintxurizketa, (ámbitos 1.1 Elbistieta, 1.2 Zaldunborda Gaina, 1.3 Bidaurreta, y 1.4 Zaldunborda). Las razones principales son: que se autorice, expresamente, la implantación de usos comerciales de Categoría 4ª; que a pesar de haber reducido el área de suelos se haya incrementado edificabilidad y que esta zona esté situada en Áreas de Especial Interés Paisajístico (PTP), con lo que su afección injustificada hace aún más incomprensible esta propuesta.

SOLICITA:

- Que se elimine el uso comercial en las zonas 1.1 Elbistieta, 1.2 Zaldunborda Gaina, 1.3 Bidaurreta, y 1.4 Zaldunborda por no ser aptos, ni idóneos, para dicho uso.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- Que se establezca el uso industrial como único uso posible.

B) CUESTIONES GENERALES:

6-Edificaciones fuera de ordenación:

La alegación, plantea modificar el régimen de "Fuera de ordenación". De manera que una vez superado el plazo máximo de ejecución de la actuación que sometía a esta edificación a estar fuera de ordenación, dicho régimen decaiga y que el propietario pueda exigir su levantamiento.

Respecto al "Disconforme con el planeamiento", los alegantes opinan que su situación es más matizada que la de fuera de ordenación.

Sin embargo, a pesar de que se les autorice a hacer obras como dice la Ley del Suelo vasca, las nuevas normas dicen que estas obras no serán indemnizables. Consideran que esto sobrepasa los límites del art. 101 de la Ley del Suelo vasca, y deja totalmente en el limbo al titular, por lo que debe ser eliminada esta previsión.

SOLICITA:

-La introducción en las normas reguladoras del "fuera de ordenación" y de "disconforme con el planeamiento" las modificaciones que se plantean en este escrito.

-Que se reconsidere y se deje sin efecto la declaración de" fuera de ordenación" de determinados edificios con valor histórico. Mouriscot, etc.

7- La política de vivienda en EL PGOU:

Proponen que las "actuaciones de dotación" también soporten la carga correspondiente a la VPP. Recuerdan que estas actuaciones suponen el 68% de toda la vivienda nueva libre en suelo urbano, y que el hecho de que no soporten carga de VPP ahonda en la exclusión social residencial y que afecta a los derechos humanos.

SOLICITA:

- Incluir normas que establezcan el porcentaje de vivienda protegida que deberá ser destinado a alquiler.

- Establecer las determinaciones de compromisos económicos y de programa de actuación que asegure el desarrollo de la VPO en un plazo máximo de 4 años.

- Incrementar la densidad de las áreas Tudelenea y Etxanikenea, mediante el traslado de las 247 viviendas libres previstas en Basako, y el incremento de al menos un 20% de la edificabilidad protegida.

- Reconsiderar de las zonas definidas como "actuaciones de dotación", y establecer la obligatoriedad de cumplimiento del mínimo estándar correspondiente al suelo urbano para estas zonas.

8- Alegación sobre división de viviendas y rehabilitación:

Los alegantes consideran que es lógico que se apueste por nuevas tipologías de vivienda ya que los modelos y estructuras familiares han ido cambiando en las últimas décadas. La vivienda de menor tamaño puede mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los jóvenes, estudiantes, inmigrantes, familias monoparentales, divorciados o ancianos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

SOLICITAN:

- Modificar las normas que regulan la subdivisión de viviendas, haciendo efectivo el mandato de la Ley y del PTP de favorecer la subdivisión, eliminando el requisito del tamaño promedio arrastrado de las NNSS de 1996, y adaptarlo a la realidad social del momento.

- Modificar las normas sobre tamaño promedio para las actuaciones de rehabilitación, permitiendo menores tamaños de vivienda resultante.

9- Política de rehabilitación de viviendas y medidas subvencionables:

Exponen que en general, son muy escasas, las previsiones concretas respecto a las necesidades y previsiones de actuación en el patrimonio edificado, a través de la regeneración y rehabilitación de zonas con problemas edificatorios y urbanísticos.

SOLICITAN:

- Incluir estudios profundos sobre las necesidades de rehabilitación de viviendas en la ciudad, específicamente un estudio sobre viviendas sin accesibilidad y caracterización detallada de las personas mayores que habitan en ellas.

- Incluir normas que determinen la prioridad de las actuaciones de rehabilitación edificatoria sobre las promociones de obra nueva.

- Establecer las determinaciones de compromisos económicos y de programa de actuación que aseguren el desarrollo de la rehabilitación a través de un programa de subvenciones a la rehabilitación en función de los ingresos de las unidades convivenciales afectadas.

Actuaciones de oficio para ITES, Dotación municipal de un fondo económico para subvenciones para la rehabilitación, publicidad y adhesión municipal a programas del departamento de vivienda del gobierno vasco que vayan en dicha dirección (rehabilitaciones para el alquiler, realojo en viviendas públicas accesibles, etc.)

10- Alegación sobre viviendas vacacionales y hospedaje:

Los alegantes apuntan que en las Normas Generales del PGOU sólo se menciona una vez a las viviendas turísticas; concretamente, en el art. 3.1.5, aptdo 2, que las incluye en la definición de "alojamiento", dentro de los "usos terciarios" en "usos de actividad económica". Los alegantes opinan que El PGOU omite deliberadamente establecer normas que regulen y limiten este tipo de uso.

SOLICITAN:

- Incluir normas que limiten severamente y regulen la implantación de viviendas de uso turístico en entornos residenciales.

- Incluir normas que limiten e impidan la implantación de nuevos usos de hospedaje en todas sus formas.

<u>Respuesta</u>

En línea generales, se comparten muchas de las consideraciones de la alegación.

Lo cierto es que el documento de aprobación provisional corrige muchas de las cuestiones indicadas, buscando un modelo urbanístico más sostenible y cohesionado.

A) En cuanto a las alegaciones concretas a los diferentes ámbitos:

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

1-Amute / Kosta 4.1:

Convento Franciscanos, antiguo Cuartel, se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación, en el sentido de que el documento de aprobación provisional, eliminará la previsión de implantación de usos hoteleros y otros usos de hospedaje asimilables, priorizando la implantación de usos de carácter equipamental, que den servicio a la ciudadanía de Hondarribia.

2- Basako:

Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de transferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidencio en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la Administración un desembolso que superará un millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos. Por todo ello, se propone ESTIMAR la alegación en este aspecto.

3-Jaizkibel urbanizazioa:

Compartiendo el diagnóstico de la situación realizada en la alegación, hay que señalar que el PGOU consolida las propuestas de Planeamiento de las NN.SS. vigentes en lo concerniente a la urbanización del ámbito. Son numerosos los pronunciamientos jurisprudenciales sobre el carácter privado de la urbanización. En concreto la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, ha dictaminado que "no

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

procede la asunción por el Ayuntamiento de Hondarribia de las fincas registrales litigiosas (Se refiere la Sala a aquellas en las que se asientan los elementos de urbanización: viales, zonas verdes y redes de infraestructuras) por tratarse de elementos de urbanización de carácter privado de acuerdo con el planeamiento".

Toda vez que no se prevé la ejecución de actuaciones integradas en Jaizkibel Urbanizazioa a las que poder adscribir la ejecución y cesión del conjunto de la urbanización del ámbito, y toda vez que en dicho supuesto únicamente cabría su obtención por el sistema de expropiación, estableciendo como justiprecio el valor del ámbito espacial homogéneo, es decir, la propia urbanización Jaizkibel, lo cierto es que la obtención de los suelos a los que se refiere el alegante y su urbanización resultan manifiestamente antieconómicas, hasta el punto de poner en crisis la viabilidad económica del conjunto del Plan, por lo que se propone DESESTIMAR la alegación y ratificar las propuestas del documento de aprobación inicial.

4- Mendelu:

El estudio económico-financiero del Plan General enumera y cuantifica las principales acciones de inversión necesarias para su desarrollo.

El barrio de Mendelu es prioritario y encabeza el destino de estas actuaciones; en concreto se prevén:

- Derribo y realojo de viviendas "fuera de ordenación" (Afecciones a la red foral de carreteras. Ámbito 3.3. a determinar por el PE). ..... 3.966.930€.

- Traslado de viviendas durante rehabilitación. Ámbito 3.3. Mendelu .....3.704.620€.

- Acondicionamiento del parque de Mendelu ..... 663.550€.

- Remodelación eje Mendelu Kalea / Amutalde Kalea (50% financiación Ayto. Hondarribia) .....2.533.293€.

En total, el Plan prevé una inversión municipal específica para el barrio de Mendelu de 9.601.746,5€.

Además, parte de las actuaciones siguientes se desarrollarán también en el barrio de Mendelu:

- Ayudas a fondo perdido política de vivienda (Rehabilitación ARIs y otros ámbitos, ayudas al alquiler y otras) .....4.500.000€.

- Regeneración medioambiental y naturalística de los espacios protegidos de Jaitzubia / Txingudi / Bidasoa. (10% financiación Ayto. Hondarribia) .....6.000.000€.

Y, por último, aunque no se enmarca dentro de la redacción del Plan, se han puesto en marcha mecanismos de colaboración con otras Administraciones, como el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, dentro del Programa Open Gela, que permitirán acceder a fondos para le regeneración integral del barrio.

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 del 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; además, los procesos urbanísticos que arrancan tras su entrada en vigor también se dilatan en el tiempo.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El Plan General no es el marco adecuado para establecer la financiación de actuaciones calificadas como urgentes, sin perjuicio de que el planeamiento pueda ser el instrumento de solución definitiva de algunos problemas urbanísticos y sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda adoptar acuerdos al respecto de esas necesidades urgentes fuera del contexto del Plan

Por estos motivos procede DESESTIMAR la alegación en este punto.

Se estima la alegación en cuanto que se harán constar unos plazos concretos de ejecución para los hitos del Plan Especial y las diversas actuaciones.

En cuanto a que se establezca el criterio preferente que las necesidades que se detecten en Mendelu sean objeto de inversiones con cargo al PMS, indicar que no es objeto del PGOU, sin perjuicio de que se puedan adoptar acuerdos municipales al respecto fuera del contexto del Plan, tal y como se ha hecho con la adquisición del edificio Stanley, por ejemplo.

5- Zaldunborda:

Se propone DESESTIMAR la alegación, por los siguientes motivos.

El Plan General establece que las actividades comerciales con una sala de ventas de superficie superior a 2.000 m²(t), o, que ocupen una superficie construida de más de 2.500 m²(t) (4ª categoría) deben ser autorizadas de forma expresa en su ordenación estructural.
Este tipo de actividades sólo se permiten en los ámbitos de Damarri, de Eskapatxulo y en Zaldunborda Gaina.

Vista la alegación 9.778 se ha procedido a corregir las Normas Generales para que señalen como 1.800 m2 la sala de ventas mínima para contar con una categoría 4ª del uso comercial.

No hay que olvidar que el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales incluye la zona de Gaintxurizketa dentro de los ámbitos estratégicos para la localización de los grandes equipamientos comerciales, grafiada en el plano 7.2. Regulación territorial de los equipamientos comerciales.

Así, dentro de los límites establecidos en la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, es posible la implantación de un gran centro comercial.

En ese sentido, se debe precisar que en Zaldunborda Gaina existió un vertedero clandestino que ha provocado la contaminación del suelo, que es preciso descontaminar, además, junto con el resto de las zonas que se pretende calificar con destino a actividades económicas se encuentra situada junto a las principales vías de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

transporte, y ya ha sufrido, como se ha indicado, procesos de transformación.

El Plan General de 2017 permitía la implantación de un gran centro comercial en la zona resultando que, durante su vigencia, promotores privados adquirieron el suelo y comenzaron los trabajos de sellado y de redacción de Plan Parcial.

Además, se adoptarán medidas compensatorias 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).

B) Cuestiones Generales:

6-Edificaciones fuera de ordenación:

El régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento, es el derivado del art. 101. De la Ley 2/2006.

Lo planteado en la alegación supone la supresión de facto del régimen de fuera de ordenación, lo que conllevaría la inseguridad jurídica derivada de la existencia de dos propuestas de ordenación incompatibles entre sí y provocaría que las previsiones del PGOU no se puedan desarrollar, lo que no es admisible desde el punto de vista del interés público.

Por todo ello, se propone DESESTIMAR la alegación.

7- La política de vivienda en EL PGOU:

En primer lugar, indicar que, tras la aprobación inicial, se recibieron numerosas alegaciones sobre las Actuaciones de Dotación. A la vista de su contenido, se desarrollaron sesiones monográficas al respecto, con el objeto de socializar el contenido, alcance, y desarrollo de las AD previstas en el Plan.

A resultas de dicho proceso, han sido numerosas las Comunidades de Propietarios que han rechazado las AD propuestas en el documento de aprobación inicial. La oposición sería sin duda mucho mayor, si además a cada AD se le aplicara el estándar de VPP, con independencia de que no resulte aplicable en muchos supuestos. Siendo sobre todo el grado de incertidumbre existente en cuanto a la necesidad de su aprobación por unanimidad de todos los propietarios, se ha decidido mantener únicamente aquellas AD que cuentan con el consenso de la propiedad, eliminando el resto, que constituye, asimismo, una reserva para que futuros documentos de planeamiento materialicen propuestas de densificación de la ciudad construida, cuando eventualmente existan los instrumentos legales que permitan su gestión y materialización.

Se ESTIMA la alegación en el sentido de incrementar la densidad de las áreas Tudelenea y Etxanikenea, mediante el traslado parcial a las mismas de la edificabilidad prevista en Basako.

8- Alegación sobre división de viviendas y rehabilitación:

El documento de aprobación provisional flexibilizará el requisito del tamaño promedio de vivienda ya que se ESTIMA la alegación en el sentido de que una vivienda de menor tamaño puede mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los jóvenes, estudiantes, inmigrantes, familias monoparentales, divorciados o ancianos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

9- Política de rehabilitación de viviendas y medidas subvencionables:

Señalar que, aunque se comparte la reflexión que se realiza en la alegación, la estructura urbanística de la ciudad consolidada otorga pocas posibilidades reales de actuación en el patrimonio edificado, a través de la regeneración y rehabilitación de zonas con problemas edificatorios y urbanísticos.

Sobre las determinaciones de compromisos económicos y de programa de actuación que aseguren el desarrollo de la rehabilitación a través de un programa de subvenciones a la rehabilitación en función de los ingresos de las unidades convivenciales afectadas, indicar que no es objeto del PGOU, si bien pueden ser objeto de acuerdo municipal.

10- Alegación sobre viviendas vacacionales y hospedaje:

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

Así, este uso se califica como Terciario, en la modalidad de alojamiento y sus condiciones de implantación son las siguientes, según artículo 4.3.1. de las NN.GG:

° *Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificación con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y, en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el apartado 5 del artículo 4.1.3 de las presentes Normas.*

° *Si la superficie útil ocupada es inferior a 200,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas, siempre y cuando no exista uso de vivienda en la planta baja del edificio.*

Se acuerda ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en el sentido de incluir normas que limiten severamente y regulen la implantación de viviendas de uso turístico en entornos residenciales y que limiten e impidan la implantación excesiva de nuevos usos de hospedaje en todas sus formas.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Abotsanitz: Nª Reg.: 10.076

Contenido de la alegación:

Los alegantes están de acuerdo con los motivos, objetivos y principios expuestos en la memoria del documento.

Las propuestas concretas, sin embargo, no se ajustan a los principios y objetivos que se establecen en diferentes ámbitos.

Proponen alegaciones en diferentes ámbitos:

1-Medio Ambiente:

En este ámbito denuncian el gran impacto que provocan diversas actuaciones y la falta de incorporación de medidas correctoras.

2-Uso residencial:

Se impulsa un modelo residencial medio y alto que profundiza las dificultades de estabilización de la población autóctona. Denuncian las variables que provocan esta situación, como la compensación del estándar de vivienda protegida, el abuso de las actuaciones de dotación, el diferente tratamiento que tienen las zonas de igual origen en relación con la clasificación del suelo o el plan especial previsto para Mendelu.

SOLICITAN:

- Mantener el número de viviendas protegidas que le corresponde en cada Sector y área. Consideran que el desarrollo de vivienda libre previsto para Basako es ofensivo y segrega a los ciudadanos.

- Objetivar las condiciones para el establecimiento de las actuaciones de dotación y establecer las actuaciones integradas necesarias, dado que las viviendas reguladas mediante actuaciones de dotación no se tienen en cuenta para el cálculo del estándar de vivienda protegida.

- El plan especial previsto para corregir la situación en Mendelu y Eskapatxulo, así como los realojos que puedan contemplarse en el mismo, pueden poner en peligro la viabilidad de la zona de Karmeldarrak. La mejora del parque edificado es imprescindible. Proponen la ordenación pormenorizada clasificándola como suelo urbano consolidado.

3-Actividades económicas:

Denuncian que el PGOU no tiene una propuesta eficaz para fortalecer el sector primario. Por otra parte, la propuesta recogida por el PGOU no contempla plazos ni planificación. Por otro lado, en cuanto a la zona de Gabarrari, la propuesta no respeta lo acordado por la corporación en los años 80, ya que no protege esta zona para actividades marítimas.

SOLICITAN:

- ¿Priorizar en la planificación el ámbito de Zubieta y no desarrollar el Zaldunborda Gaina y Elbistieta hasta completar 24Has del mismo?

- En la zona de Gabarrari, la servidumbre impuesta por la Ley de Costas debería ser siempre respetada. Es decir, en el caso de edificios que no cumplan con la servidumbre de 20 metros, no se debería permitir otro uso que no sea la actividad náutico-pesquera.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4-Movilidad:

El documento inicial del PGOU supone que el modelo general de movilidad sea el coche privado.

SOLICITAN:

- Afrontar el problema del aparcamiento y prever medidas sin incluir los coches en el interior de la ciudad.

- Plantear una red completa de bidegorris vinculada al desarrollo de nuevas actuaciones.

5-Impacto de género:

SOLICITAN:

Establecer medidas que mitiguen el impacto de género en cada actuación.

6- Patrimonio:

SE SOLICITA:

La determinación de los elementos protegidos de los edificios de protección municipal y de las intervenciones que puedan llevarse a cabo en los citados edificios.

7-Vivienda tasada

Se propone recoger la normativa mediante ordenanza.

8-Caseríos:

Se propone concretar la normativa relativa a los caseríos.
En esa normativa se establecerán los criterios objetivos de las distintas intervenciones y las consecuencias del incumplimiento de las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

9- Ordenación por zonas:

Denuncian que el PGOU recoge la ordenación pormenorizada en los ámbitos en los que se van a construir viviendas privadas, mientras que en los ámbitos en los que se van a recoger viviendas de protección pública la distribución de la ordenación es a un Plan Parcial o a un Plan Especial.

SE SOLICITA:

Recoger en el propio PGOU al menos la ordenación de la mitad de los ámbitos en los que se va a abordar la vivienda protegida.

<u>Respuesta</u>

Se estima parcialmente la alegación con alcance siguiente:

1-Medio Ambiente:

Las medidas correctoras recogidas en la evaluación ambiental estratégica a este respecto se tendrán en cuenta en el documento de aprobación provisional.

2-Uso residencial:

Se comparte el contenido de la alegación, por lo que en el Documento de aprobación provisional el sector Basako se clasificará como no urbanizable, dado que este ámbito se destinaba a segunda residencia y personas de alto nivel adquisitivo y dado que

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

la reclasificación de este suelo fue muy discutida en sesiones participativas por diversos motivos (accesibilidad, aumento de problemas de movilidad, segregación social, modelo urbano disperso, etc.), además de que se sucedieron dos desprendimientos en el acantilado marítimo donde se ubica el sector Basako.

Por todo ello, se considera adecuado reubicar el aprovechamiento residencial recogido en el documento de aprobación inicial en este sector y llevarlo a otros ámbitos.

Por otra parte, el documento de aprobación provisional prevé, como criterio general el cumplimiento del estándar de vivienda protegida que le corresponda en cada sector y área.

- Tras las jornadas de socialización de las actuaciones de dotación, y a petición de sus propietarios, se eliminarán muchas actuaciones de dotación en el documento provisional. El planeamiento futuro dispondrá de estos terrenos a modo de reservas, para un momento en el que los instrumentos de desarrollo de las actuaciones de dotación estén más completos.

- A pesar de que se prevé un Plan Especial para Mendelu y Eskapatxulo, el alcance de dicho Plan se limita mediante la consolidación de varias edificaciones, y, por otra parte, en Carmelitas se incrementará la edificabilidad urbanística para lograr un modelo de ciudad más compacto y sostenible, además de cumplir con el estándar de vivienda protegida que le corresponde como suelo urbanizable, lo que supone un 25% libre de edificabilidad urbanística, lo que garantiza la viabilidad económica del ámbito.

3-Actividades económicas:

El documento de aprobación provisional preverá medidas compensatorias para la desaparición del fondo de Suelo Foral que se ubica en Zubieta.

Por otro lado, en lo que respecta al ámbito del Campus de Hondarribia del Parque Tecnológico, también se permitirán usos relacionados con la educación, la investigación, la innovación y la tecnología vinculados al sector primario. En la clasificación de Basako como no urbanizable se aumenta la superficie destinada a agricultura.

En cuanto a la zona de Gabarrari, se deberá respetar lo recogido en el informe de Costas y en la sentencia del Tribunal Supremo respecto al edificio del Tanatorio, y se priorizarán las actividades marítimas.

En cuanto al desarrollo de los terrenos destinados a actividades económicas, el PGOU prevé que los desarrollos se lleven a cabo cuando existan necesidades de implantación de actividades económicas reales, es decir, vinculando el desarrollo a actividades y puestos de trabajo, con el fin de evitar que las parcelas vacantes tras el proceso de urbanización se mantengan inactivas durante largos años.

4-En cuanto a la movilidad, el documento de aprobación provisional define los "Auzo-Bihotzak", identificando los espacios públicos conectables en transporte público, a pie y en bicicleta, configurando una red coherente que conecte el suelo urbano consolidado con los nuevos desarrollos.

5-En cuanto a la perspectiva de género, el documento de aprobación provisional prevé un modelo de ciudad más compacto, diverso y plural, que permite la realización de un trabajo reproductivo y productivo. Además, en el diseño urbano se tendrán en cuenta criterios de género.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6- En cuanto al patrimonio, se tendrá en cuenta el informe de las administraciones competentes y se incluirá una ficha particular de los elementos protegidos en el documento de aprobación provisional.

7-En el Planeamiento se recogerá la normativa en materia de vivienda tasada o se contemplará su desarrollo mediante Ordenanza.

8-En relación con los caseríos, se preverá la normativa más completa posible.

9- En cuanto a la ordenación por zonas, con el objetivo de adelantar al máximo el desarrollo de las viviendas protegidas, se va a incorporar la ordenación pormenorizada de diferentes ámbitos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. EH Bildu: 10.093

Contenido de la alegación:

Quienes presentan esta alegación se oponen rotundamente al documento de aprobación inicial del Plan General y manifiestan su firme postura a favor de su retirada.

Por ello SOLICITAN que los técnicos municipales indiquen el alcance del documento de aprobación vigente para que el Plan General pueda recoger los principios y propuestas que se indican a continuación.

Como propuesta general señalan que el principio general del PGOU debe ser la sostenibilidad, en concreto el modelo de movilidad sostenible, y que el documento debe estructurarse en torno a esta idea.

Presentan una serie de propuestas concretas para otras áreas que se enumeran a continuación:

1. En materia de movilidad:

   - Reclaman una zona de movilidad en Damarri que aglutine todos los servicios de movilidad y coordine los flujos de entrada y salida de la localidad.

   - Argumentan que hay que aprovechar que Hondarribia tenga una única vía de entrada para que los vehículos de los que vienen al centro se queden en el exterior y por eso proponen un aparcamiento disuasorio en Amutalde.

   - Piden que se cree un carril específico para autobuses, taxis, bomberos y ambulancias en la N-638 (a lo largo del camino del aeropuerto).

   - Proponen nuevas vías de conexión de Hondarribia con Irún a pie, tanto en bici como en autobús. Piden, por un lado, que se analice la posibilidad de construir un itinerario seguro en Amute, y desde Josu Langile hasta Gibeleta, para peatones y bicicletas.

     Por otro lado, se prestará un servicio de autobús (transporte colectivo) rápido, exprés, con carril propio, entre ambas ciudades, desde la rotonda de Amute hasta Letxunborro.

   - Se solicita un diagnóstico de la situación de los aparcamientos de la localidad y un análisis de las diferentes posibilidades de realizar una nueva gestión de los mismos, para concluir, entre otras cosas, si está justificada la necesidad de los aparcamientos de Javier Ugarte o Donostia Kalea. Por otro lado, se solicita que se estudie la propuesta de un pequeño aparcamiento para residentes en Damarri, en beneficio de la zona de la Alameda.

2. En materia de vivienda:

   En opinión de los autores de la alegación, la ocupación de suelo urbanizable en el PGOU debería reducirse al mínimo posible para garantizar su destino al sector primario.

   Una estrategia general para conseguir este objetivo es que muchas de las viviendas ya construidas se integren en una bolsa del parque público de vivienda, de esta forma el Plan General no tendría que construir tantas VPP y, por tanto, tampoco tantas privadas.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Se estima que para que el Ayuntamiento tenga un parque público de viviendas hay que tener en cuenta las viviendas que tienen las siguientes características, ya que no es obligatorio construir nuevas viviendas:

- Tomar en cuenta las viviendas vacías y poner en marcha acciones para destinarlas al alquiler social.

- La adquisición por el Ayuntamiento de la propiedad de viviendas (o caseríos) envejecidas o parcelas abandonadas, y la oferta del edificio, una vez rehabilitada la vivienda, en alquiler social.

- Trabajar en torno a viviendas no accesibles, ofreciendo a los propietarios con problemas de movilidad la posibilidad de residir en viviendas a disposición del Ayuntamiento y poniendo a disposición de los ciudadanos sin limitaciones de accesibilidad en viviendas no accesibles

- Limitar el fenómeno de las viviendas turísticas mediante la aplicación de la moratoria y declarar el municipio como zona residencial tensionada.

Solicitan que en el PGOU se contabilice el número de viviendas potenciales que cumplan las características arriba indicadas.

En todo caso, en las nuevas viviendas a construir y en las nuevas VPP deben primar los proyectos de vivienda comunitaria intergeneracional y los de barrio.

Por ejemplo, consideran que la zona comprendida entre la plaza Saseta (BM Muliate) y el Frontón Jostaldi sería un buen espacio para la construcción de este tipo de viviendas y, en relación con esta idea, piden que el Convento de los Franciscanos se declare suelo no urbanizable para que quede en manos del ayuntamiento y se convierta en un espacio de protección pública.

3. Las propuestas de Alde Zaharra:

Para hacer más accesible el casco antiguo se plantea adecuar la subida al antiguo casino con dos opciones sobre la mesa; por un lado, adaptando las escaleras del lado del Madroño; por otro, haciendo una entrada accesible que quede más cerca de la zona de movilidad de Damarri desde el estanque de los Patos. Además, plantean un ascensor para hacer accesible la calle Mayor desde el antiguo casino a la Plaza Obispo.

También proponen complementar el parque del antiguo casino con más equipamientos; muchos, orientados al envejecimiento activo (huerta, zona deportiva, un nuevo edificio...). Añaden que la Alameda puede ser un espacio adecuado para la instalación de un mercado cubierto (pero no se especifica más la propuesta.)

4. Protección de espacios y patrimonio:

Se opina que el Plan General debería adoptar las medidas necesarias para la máxima conservación, protección y puesta a disposición municipal de los siguientes ámbitos:

- El Castillo de San Telmo, servir de refugio y crear allí la zona de interpretación de Jaizkibel.

- Proteger los bosques, pastos y costa de Jaizkibel y que el mayor número posible quede en manos públicas.

- Asturiaga, protección del faro y sus alrededores.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- Protección del bosque de la calle Kosta.

- Asegurar el cumplimiento de las condiciones exigidas por el corredor ecológico en la zona de Zaldunborda Gaina.

- Protección del área de Jaitzubia, Eskapatxulo y Zubieta.

- Protección de árboles autóctonos y apuesta por nuevas plantaciones.

Respuesta

En general, se coincide con las reflexiones iniciales de la alegación.

En cuanto a las cuestiones concretas de las alegaciones, se propone su ESTIMACIÓN PARCIAL con el alcance que se expone a continuación.

1. En materia de movilidad:

- El documento de aprobación provisional del PGOU contemplará la posibilidad de establecer una zona de movilidad y aparcamiento disuasorio, teniendo en cuenta que Damarri formará parte de un Auzo Bihotz, se deberá analizar la movilidad y la ubicación de todos los servicios vinculados al mismo.

- El documento de aprobación provisional del PGOU priorizará las posibilidades de construcción de un itinerario seguro para peatones y bicicletas, y en la medida de lo posible, dichas actuaciones se vincularán a los trabajos necesarios para evitar el riesgo de inundaciones.

- El documento de aprobación provisional del PGOU incluirá un nuevo planteamiento en torno a los aparcamientos, en beneficio de la zona de la Alameda.

2. En materia de vivienda:

Se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación ya que el ámbito de BASAKO será declarado Suelo No Urbanizable en el documento de aprobación provisional del PGOU, elevando la densidad del resto de sectores y compactando las áreas en busca de un modelo urbanístico más sostenible.

En el PGOU también se contemplarán medidas para priorizar la creación de un parque público de viviendas municipales. Por ejemplo, en las actuaciones de dotación, se prevé la imposición de cesiones que posibiliten la implantación de alojamientos dotacionales.

- En cuanto a la adquisición de viviendas envejecidas y la oferta de viviendas en alquiler social una vez rehabilitadas, así como las intervenciones en viviendas no accesibles y en propiedad de personas con problemas de movilidad; aunque se comparten objetivos, no se trata de iniciativas a prever en el propio PGOU, a pesar de que los acuerdos municipales y las diferentes líneas de trabajo (Opengela, etc.) deberían, sin duda, hacerlas viables.

- Se estima que procede poner límites al fenómeno de la vivienda turística. Así, regular las viviendas de uso turístico, así como otros usos de actividad económica que se implantan en el suelo residencial para garantizar el equilibrio entre los diferentes usos urbanísticos que el planeamiento debe garantizar y evitar la excesiva gentrificación o el monocultivo turístico es una de las estrategias de sostenibilidad del Plan.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El documento de aprobación provisional califica ese uso como Terciario, en la modalidad de alojamiento y sus condiciones de implantación son las siguientes, según artículo 4.3.1. de las NN.GG:

° *Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificación con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y, en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el apartado 5 del artículo 4.1.3 de las presentes Normas.*

° *Si la superficie útil ocupada es inferior a 200,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas, siempre y cuando no exista uso de vivienda en la planta baja del edificio.*

- Se acuerda ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en el sentido de incluir normas que limiten severamente y regulen la implantación de viviendas de uso turístico en entornos residenciales y que limiten e impidan la implantación excesiva de nuevos usos de hospedaje en todas sus formas.

- Se contemplarán oportunidades para el desarrollo de proyectos de vivienda comunitaria intergeneracional en nuevas viviendas sociales y equipamientos públicos y privados, como el edificio PIPUS, por ejemplo.

3. Las propuestas de Alde Zaharra:

En este ámbito, habrá que analizar cuál es la intervención más adecuada, teniendo en cuenta también el Plan de Murallas, o, por ejemplo, ajustando los usos que actualmente tiene el Kasino Zaharra, trasladando la Sociedad Kasino Zaharra y ubicándola en un lugar más accesible.

En cualquier caso, aunque se considera que lo que se expone en la alegación es de competencia municipal, no es el PGOU el instrumento más adecuado para abordarlo.
Por otra parte, a la vista de que en los últimos tiempos se están recibiendo demandas para mantener la condición de parque, se van a generar oportunidades para potenciar los usos de equipamiento.

4. Protección de espacios y patrimonio:

Se ESTIMA parcialmente la alegación en el sentido que se expone:

- El PGOU dejará abierta la posibilidad de que el Castillo de San Telmo sea un espacio de protección donde se pueda crear la zona de interpretación de Jaizkibel

- Los bosques, pastos y costa de Jaizkibel quedarán protegidos del proceso de urbanización en el marco del PGOU

- El área de Asturiaga está protegida en el PGOU. El faro se catalogó –protección media- a petición del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, pero el informe remitido por Puertos del Estado indicó que la protección del elemento era de su competencia, por lo que, tras dar traslado del informe de Puertos al Departamento de Cultura, se procederá a la descatalogación de este elemento.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- - El PGOU protege el bosque de la calle Kosta por estar clasificado como suelo no urbanizable F.1.3. Acantilados de cornisa. Protección paisajística

- El objetivo del PGOU es que en el ámbito de Zaldunborda Gaina se cumplan las condiciones exigidas para garantizar la conectividad del corredor ecológico, para lo cual las medidas concretas se derivarán de la evaluación ambiental estratégica.

- Protección del área de Jaitzubia, Eskapatxulo y Zubieta.
  El PGOU debe buscar el equilibrio entre los usos residenciales y las actividades económicas para poder llevar a cabo el marco productivo y reproductivo de la vida en Hondarribia. Por ello, junto con la administración sectorial competente, se ha buscado un equilibrio entre las áreas protegidas del proceso de urbanización y las áreas destinadas a la urbanización.

- Protección de árboles autóctonos y apuesta por las nuevas plantaciones.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Balazta Elkartea: 10.055

Contenido de la alegación:

El escrito presentado se trata de una serie de aportaciones al Plan, más que una alegación en sentido estricto.

En el punto quinto, se plantea la necesidad de controlar la cantidad y el modelo de viviendas, criticando propuestas como la del ámbito de Basako que no responde a un modelo de ciudad sostenible.

En el punto 6, se destaca la obligatoriedad de reservar zonas seguras y cubiertas para el estacionamiento de bicicletas.

Respuesta

1. La propuesta de Basako ha sido ampliamente criticada durante las fases de tramitación del Plan General realizadas hasta ahora por su ubicación, impacto y por la inexistencia de viviendas protegidas en el mismo.
   Es cierto que, desde el punto de vista de la movilidad, las urbanizaciones poco densas y ubicadas en entornos poco accesibles no se ajustan al modelo de movilidad que el Plan pretende impulsar.
   Por ésta y otras razones, se estima que procede ACEPTAR la alegación presentada y desclasificar el ámbito.

2. Los artículos 3.1.6., 4.3.1. y 4.4.2. dan respuesta a lo solicitado en el escrito. Así que, salvo mayor concreción en sentido contraria se entiende recogida en el Plan general.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Eguzkizaleak: 10.144

Contenido de la alegación:

SOLICITAN:

Para conseguir mejor los objetivos de biodiversidad se aumente la superficie del Corredor ecológico y/o la de su área de amortiguación, se proceda a incluir en la documentación gráfica del Plan General, como mejor estime esta Corporación, la información necesaria para identificar de forma clara cómo se realiza la intersección con la GI-636.

Respuesta

El objetivo del PGOU es que en el ámbito de Zaldunborda Gaina se cumplan las condiciones exigidas para garantizar la conectividad del corredor ecológico, para lo cual las medidas concretas se derivarán de la evaluación ambiental estratégica.

Si bien es cierto que la continuidad del corredor ecológico se ve interrumpida por la red de ferrocarriles y carreteras que configuran el eje comunicación este-oeste de la CAPV, la inclusión de un espacio verde, Sistema General, cumple el doble objetivo de albergar las medidas correctoras impuestas a los desarrollos urbanos de la zona de Gaintxurizketa y de crear rutas seguras de migración y dispersión para la biodiversidad, limitando los efectos de la fragmentación de los ecosistemas y favoreciendo la interrelación entre poblaciones de distintas especies.

La superficie de ese Sistema General será aumentada considerablemente en el Documento de Aprobación Provisional.
Para el correcto funcionamiento de este corredor será imprescindible que las Administraciones competentes en las infraestructuras que lo atraviesan procuren su continuidad. Las determinaciones del Plan General no son vinculantes para esas Administraciones, por lo que no tiene sentido incluirlas.

Por tanto, corresponde ESTIMAR la primera alegación y DESESTIMAR la segunda.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nª Reg.: 8.799

Contenido de la alegación

El escrito presentado contiene una serie de reflexiones sobre el urbanismo y sobre los retos que el Plan General debe asumir; no es una alegación en sentido estricto.

Se centra en aspectos como el espacio y su relación con la cultura y con el desarrollo de la identidad.

Opina que, inicialmente, hay dos cuestiones graves en Hondarribia: el urbanismo y la distribución y/o expansión de la población, por un lado, y por otro, el turismo y el consumo desmedido de espacio público que lleva aparejado.

Reflexiona sobre la necesidad de incremento del parque de vivienda y sobre sus futuros moradores, así como de los problemas relacionados con el vehículo privado y el aparcamiento.

Respuesta

El equipo redactor está de acuerdo con la mayoría de las reflexiones realizadas. Al no tratarse de una alegación, no requiere una respuesta.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nº Reg.: 9.617

Contenido de la alegación:

CONSIDERA que la información que recoge el documento sobre el abastecimiento de agua en Hondarribia es insuficiente teniendo en cuenta que el mismo parcialmente y en circunstancias reguladas se produce de los manantiales de Jaizkibel.

Respuesta

El escrito de alegación enviado fue remitido a la mancomunidad de Txingudi Zerbitzuak al ser el ciclo del agua una cuestión de su competencia.

En su informe, la mancomunidad señaló al respecto que, la regulación del régimen de utilización de los recursos hidráulicos de Jaizkibel está recogidos en un protocolo, así como en los vigentes Planes Hidrológicos de general conocimiento, por lo que se considera redundante e innecesario duplicar dicha información en un PGOU.

El equipo redactor del Plan General coincide con esa apreciación por lo que propone DESESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

8. Nª Reg.: 9.789 y 9.790

Contenido de la alegación:

El escrito nº 9789 plantea numerosas cuestiones, muchas de las cuales no pueden ser entendidas como alegación al Documento de Aprobación Inicial del Plan General.

EXPONE que el Documento de Aprobación Inicial no recoge las necesidades de los habitantes de Hondarribia, y declara que la aplicación del mismo causaría numerosos perjuicios.

En lo que al modelo urbano se refiere, se entiende que se mantiene el modelo fragmentario y desarrollista, basado en el uso del automóvil. Plantea que los nuevos ámbitos no hacen "calle", sino que se basan en un urbanismo "defensivo"; los nuevos barrios son monofuncionales, dejando la actividad económica en la periferia. Se queja de la falta de atención a aspectos de vida cotidiana, cuidados y género, pese a que su aplicación los condiciona radicalmente.

En lo que a la vivienda se refiere, duda sobre si los nuevos desarrollos están destinados a la solución del problema habitacional. Considera que desarrollar vivienda libre para poder sufragar vivienda protegida es entrar en el juego de la especulación. Solicita que se intervenga en el precio de la vivienda, proponiendo distintas medidas: juntar viviendas de protección, libres y tasadas en un mismo bloque, ceder suelo público, equiparar calidades y funcionalidades de viviendas libres y de protección, una actitud proactiva para solucionar el problema de la vivienda, aumento de edificabilidad. Se hace una mención al Decreto 129/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En lo que a movilidad se refiere, se denuncia que el modelo sigue estando centrado en el vehículo, y plantea que difícilmente pueden incorporarse a la red de transporte público, con consecuencias sociales graves, como por ejemplo procesos de aislamiento social de personas mayores. Formula preguntas sobre el modelo de movilidad con vehículo privado, que entiende no se han tomado en cuenta a la hora de redactar el documento del PGOU.

En lo que al cambio climático se refiere, denuncia que las medidas tomadas por el PGOU no favorecerán el compromiso de no superar el 1,5 ºC para 2050.

SOLICITA se tomen en consideración las cuestiones antes señaladas, y se modifique el documento en función de las mismas.

Con respecto al escrito 9.070, critica que el PGOU de Hondarribia no tenga su origen en las necesidades de la población y opina que los proyectos planteados en el nuevo plan traerán consecuencias desfavorables para la ciudadanía.

Además, estima que el nuevo PGOU presenta unas carencias importantes que no detalla y SOLICITA consideren las siguientes cuestiones no incluidas en el Plan.

- Revisada la variable de la movilidad, no se garantiza el servicio de emergencias público y el flujo de coches no está bien gestionado.

- Respecto de la variable de la cultura y las relaciones humanas, falta una casa de cultura donde se lleven a cabo actividades culturales, con espacios de creación y exposición para la generación de trabajo de artistas y artesanos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- Teniendo en cuenta la edad de la población se deben poner a disposición dotaciones para suplir las necesidades de la población de mayor edad.

Respuesta

La alegación 9.789 realiza una profunda reflexión sobre aspectos prioritarios del plan, como son el modelo de ciudad, la vivienda, la movilidad y la lucha contra el cambio climático. En líneas generales, denuncia una inefectividad del plan para la consecución de los objetivos descritos, realizando en algún caso una aportación o propuesta concreta en alguno de los cuatro grandes apartados definidos en el Plan.

Ante tal rechazo frontal, se debe afirmar, en primer lugar, que el documento cumple toda la normativa y se enclava, como no podría ser de otra manera, dentro de los límites que la ley otorga.

En segundo lugar, lo reflejado en el plan es, en gran medida, una expresión de la voluntad popular, dado que es el Pleno municipal quien lo valida y aprueba.

En tercer lugar, se ha hecho un esfuerzo para cumplir con los requisitos referidos a la participación ciudadana y diversos trámites de información pública para poder conocer y consultar el parecer de la ciudadanía, haciendo de esa participación una herramienta proactiva, más allá de lo estrictamente requerido por la Ley del suelo vasca. Prueba de ello es el papel central que el urbanismo ha jugado en la política municipal.

En lo que a los nuevos desarrollos se refiere, la ordenación pormenorizada de los nuevos ámbitos se ha remitido a instrumentos de desarrollo como los planes parciales o planes especiales. Son estos instrumentos los que determinarán los aspectos concretos de la urbanización y edificación.

Lógicamente, se ha procurado realizar una correcta mezcla de usos, que cumple los estándares urbanísticos vigentes.

En todo caso, no se comparte la opinión de que no se hayan tomado en cuenta aspectos como, por ejemplo, el género: se ha contado con un equipo experto en género, que ha propuesto una serie de actuaciones que han modificado al menos 15 apartados del PGOU.

El Plan traspone el mandato del PTP Donostialdea / Bajo Bidasoa y ordena un parque de actividades tecnológica-empresariales en Urdanibia / Zubieta.

Este tipo de ámbitos, aunque sea de una industria con gran valor añadido, respetuosa con el medio ambiente, es incompatible con un uso mixto residencial. Por lo tanto, y entendiendo que es prioritario diversificar la actividad económica y crear puestos de trabajo que puedan ser desempeñados por los habitantes de Hondarribia, el desarrollo de parque tecnológico de Hondarribia pasa por la transformación de nuevos suelos, de modo segregado a otros planteamientos residenciales.

En cuanto a la intervención en el precio de mercado de la vivienda mediante el PGOU, se debe reiterar que el Plan General no es el instrumento adecuado para ello, por lo que no procede.

Por otro lado, son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la administración un desembolso que superará un millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización.

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "10.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos. Por lo tanto, se propone ESTIMAR la alegación en este punto.

Tal como se recoge en la memoria del documento presentado, la movilidad es uno de los ejes estratégicos de este Plan General, tal y como se explica en su apartado 6.4.2 y una de las principales preocupaciones de la ciudadanía, tal y como se ha visto en el proceso de participación ciudadana.

En el punto 7.6 Movilidad al que se remite se recogen las actuaciones planteadas, que en gran parte recoge lo estipulado por del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Hondarribia.

Se propone, por lo tanto, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en función de lo arriba expuesto.

Con respecto a la alegación 9.070, cabe indicar que el PGOU define una red estructural de vías motorizadas que sirven a Hondarribia y como paso para la distribución del tráfico a otros municipios.

La red debe ser gestionada, mantenida y mejorada por la administración competente, que es el Ayuntamiento en lo referente a las vías internas o la Diputación Foral con competencia sobre las carreteras de su titularidad. El paso de los servicios de emergencia debe garantizarse en todo momento.

El diagnóstico respecto de la movilidad del PGOU inserto en la memoria pone en relieve que la elevada utilización del vehículo

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

privado derivada de la dispersión urbana, la limitada capacidad de las vías comarcales y la imposibilidad de apertura de nuevos puntos de acceso alternativos al Puente de Amute.

Como principal determinación de ordenación del PGOU respecto a la red viaria se encuentra la mejora de capacidad y funcionalidad de la red de acceso al Área Urbana y de relación con Irún, interviniendo en la GI-636 y la N-638. No obstante, estas vías son competencia de la Diputación Foral y las determinaciones del Plan no son vinculantes para esa Administración.

En cuestión de dotaciones culturales el PGOU tiene previsto una sala de exposiciones en Alde Zaharra y un equipamiento cultural en San Telmo, así como otras actuaciones en los denominados "Auzo-Bihotzak".

Los "Auzo Bihotzak" son espacios en los barrios susceptibles de convertirse en lugares de encuentro e interacción social, espacios públicos de calidad con identidad propia, ofrecerán servicios de proximidad y así, en lugar de concentrar la mayoría de la actividad en el centro de la ciudad, servirán para extenderla a los barrios.

Para garantizar el éxito de estos nuevos "Auzo Bihotzak" se reforzará la conexión entre ellos, tanto a pie como en bicicleta, impulsando un modelo de movilidad más sostenible. Así, a través de estas conexiones se buscará un modelo de ciudad más compacto.

La iniciativa de los citados "Auzo Bihotzak" busca una reordenación policéntrica del espacio público.

Actividades terciarias, especialmente comerciales, y equipamientos se ubicarán en estas zonas para romper la dinámica de barrios dormitorios.

Por otro lado, en los sectores de suelo urbanizable, tendrán una reserva dotacional en la que se podrán edificar equipamientos públicos culturales, deportivos o asistenciales entre otros:

- Karmeldarrak, cercano a Mendelu y a Gibeleta, tiene previsto un equipamiento comunitario de 14.076 m2 de suelo y, además, en cumplimiento de estándares locales, el plan parcial deberá calificar al menos otros 1.000 m2 aproximadamente y esta superficie podrá destinarse a parcelas para equipamientos públicos.

- Sorondonea, junto a Amute, podrá disponer al menos de 1.400 m2 de suelo para parques y equipamientos públicos donde alrededor de 230 m2 de suelo podrían ser para parcelas equipamentales.

- Tudelenea – Botika cercano a Muliate, Akartegi y Kanpina se pondrán a disposición municipal cerca de 11.800 m2 de suelo para parques y equipamientos públicos donde alrededor de 300 m2 de suelo podrán ser para una parcela dotacional.

- Etxanikenea cercano a Labreder y Kanpina dispondrán para parques y equipamientos públicos alrededor de 9.600 m2 de suelo donde cerca de 1.900 m2 de suelo podrían ser para parcelas equipamentales.

Por último, no se comparte en absoluto la opinión de que la participación ciudadana haya sido insuficiente.

El Ayuntamiento ha hecho un esfuerzo por dar máxima difusión al Plan, en un proceso que se inició con la propia formulación (la primera charla fue el 13 de abril de 2021, un año antes de la publicación del Avance) y que recibió 6 propuestas ciudadanas previas a la aprobación del Avance.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Se han registrado un número total de 649 participantes en los distintos talleres, charlas, encuestas, etc. Se ha hecho un esfuerzo de comunicación y difusión, con modelos en 3 dimensiones, 2 atenciones personalizadas que estuvieron abiertas al público durante meses (denominadas Oficinas Locales, en fase de Avance y en Aprobación Inicial), amén de numerosos talleres, encuentros y charlas.

Las actuaciones de difusión, contraste y recogida de nuevas propuestas ciudadanas se han llevado a cabo en Mendelu, en Alde Zaharra, en Portu Auzoa y en Akartegi, además, han sido retrasmitidas por internet.

Ha habido sesiones generales y talleres temáticos y, además se ha hecho un esfuerzo para llegar a la ciudadanía que podía verse afectada directamente. (Auzo Bihotzak, Actuaciones de Dotación, Mendelu…)

Se propone DESESTIMAR la alegación en base a que el PGOU ya plantea en base a sus posibilidades soluciones para la movilidad y los equipamientos comunitarios.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

9. Nº Reg.: 9.792, 9.862, 9.865, 9.864, 9.866, 9.867, 9.868, 9.869, 9.918, 9.988, 10.132 10.133 y 10.134

Contenido de la alegación:

EXPONE una serie de apreciaciones sobre el modelo urbano, la vivienda, la movilidad y el cambio climático. En el caso del modelo urbano, critica la dispersión y baja densidad urbana, así como la clasificación de nuevos terrenos rústicos, e identifica los nuevos desarrollos como monofuncionales, y carentes de escala humana y perspectiva de género.

En el caso de la vivienda, plantea que no se han dado pasos efectivos para la eliminación del deficiente acceso a la vivienda por colectivos como los jóvenes.

En el caso de la movilidad, se estima que se ha mantenido el modelo de vialidad por vehículo privado, sin realizar una cohesión mediante un sistema de calles y transporte público.

En el caso del cambio climático, aduce que todo lo anteriormente expuesto no ayuda a evitar el aumento global de temperatura.

SOLICITA que se tome en cuenta lo anteriormente descrito para incorporarlo al Plan.

Respuesta

La alegación presenta de un modo sintético y ordenado los principales retos a los que se enfrenta no solo el Plan General de Hondarribia, sino cualquier Plan general de un municipio situado en un área metropolitana.

En líneas generales, se comparte la preocupación en los cuatro puntos principales en los cuales se estructura la alegación -modelo urbano, vivienda, movilidad, cambio climático-, cuyo contenido es muy similar, idéntico en ocasiones, al punto 6.3 de la Memoria del Plan General, además muy en sintonía con lo obtenido del proceso de participación ciudadana.

Sin embargo, no se comparte el análisis que la alegación realiza sobre las actuaciones del Plan General destinadas a solventar estos retos.

Estas estrategias se explican, profusamente, en el apartado 6.4 de la Memoria, del Documento de Aprobación Inicial.

En cualquier caso, resulta evidente que en este apartado se indican una serie de directrices y propósitos, que luego deben de formalizarse, teniendo en cuenta la geografía del municipio, su encaje territorial, la ciudad ya construida y los innumerables condicionantes sectoriales que se superponen al planeamiento.

En cuanto a la vivienda, la alegación critica la segregación que a su juicio se produce en el Plan.

Ciertamente, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los “Auzo-Bihotzak”, y para informar sobre las Actuaciones de Dotación, en especial en lo referente al ámbito de Basako.

Así, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector “10.3 Basako” como suelo no urbanizable, trasladando

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.
Además, la normativa del Plan limita la implantación de actividades como las viviendas turísticas que pueden suponer una merma en el parque residencial.

No obstante, lo anterior, hay otros aspectos indicados en este apartado que no competen al Plan General, como los gravámenes de las viviendas vacías o la limitación de precios del mercado de alquiler.

Por todo ello se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en este punto, ya que el documento de aprobación provisional parte, como premisa general, de que todos los ámbitos cuenten con vivienda protegida, y, en la medida de lo posible, se cumpla el estándar.

Con respecto a la movilidad, se critica la ocupación de suelos en la ladera de Jaizkibel.

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 reedificaciones 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 indicaba 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.

En lo referente a aparcamientos, se plantean aparcamientos rotatorios en Zezen Plaza, Jabier Ugarte, Donostia kalea u otro según se determine como consecuencia de los estudios realizados.
Esta dotación es necesaria como apoyo a la intervención de priorización del uso peatonal del espacio público en el centro de la ciudad, zonas de hostelería y ocio, y, zonas de relación colectiva de la ciudadanía, con fuerte déficit de aparcamiento de residentes y una demanda masiva de visitantes en muchos periodos del año.

La implantación de estas infraestructuras permitirá la supresión del aparcamiento de rotación en superficie de Kaizarra -con la recuperación peatonal de un espacio urbano singular de gran entidad- y, la profundización de la estrategia de recuperación peatonal en otros espacios y la mejora de la red de vías ciclables.

Otro aparcamiento propuesto, de menor entidad y uso en régimen cerrado –no rotación- es el propuesto en la ampliación de Arma Plaza –de servicio al Parador Carlos V-.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Con respecto a las medidas de adaptación al cambio climático, éstas han sido consideradas a la hora de redactar el Plan, pero, dado que no se solicita ni critica nada concreto, poco se puede añadir.

Se propone, por lo tanto, reconocer la procedencia de la parte expositiva de la alegación, que se considera ya incorporada en las determinaciones de planeamiento en la medida en lo que la geografía, hidrología, normas sectoriales y condicionantes superpuestos permiten, ESTIMANDOLAS PARCIALMENTE según se detalla en la respuesta a la alegación, y DESESTIMAR el resto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

10. Nº Reg.: 9.825

Contenido de la alegación:

Se destaca que el Plan General no mencione nada sobre las personas con movilidad reducida, y se mencionan varios ejemplos muy concretos.

Respuesta

El Plan General, tiene entre sus objetivos el diseño para todas las personas, incluidas las personas con problemas de movilidad. Así, todas las intervenciones propuestas, cumplen con la normativa de accesibilidad, que se incluye entre la legislación a aplicar en el Plan General.

La inclusión de las diferentes realidades personales, con especial incidencia en las mujeres, infancia, personas mayores y personas con necesidades especiales, entre las que se incluyen las personas con movilidad reducida, se aborda en la memoria de integración de la perspectiva de género, que será revisada y ampliada; así como en la normativa, que será mejorada con determinaciones orientadas a un diseño más inclusivo. Por todo ello, se propone ACEPTAR la alegación presentada.

No obstante lo anterior, las rampas, semáforos y los problemas del vestuario del Polideportivo, son demasiado específicos para poder ser abordados desde el Plan General, que es una norma de carácter general, por lo que procede DESESTIMAR la alegación en lo que se refiere a aspectos concretos demasiado específicos para poder ser abordados desde un documento de Planeamiento General.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

11. Nº Reg.: 9.844

Contenido de la alegación:

EXPONE que la carretera Kosta no tiene una urbanización correcta y que la velocidad a 20km obligada para los coches hace más peligrosa la convivencia con los ciclistas que ya van disgregados.

SOLICITA se incremente la velocidad a 30Km/ h.

Respuesta

La urbanización de las calles de Hondarribia no es competencia del PGOU y en todo caso las propuestas existentes son orientativas, siendo los proyectos de urbanización los que definen la disposición final de los viales.

La velocidad del tráfico tampoco es competencia del PGOU.

Se propone la remisión del escrito al departamento de Medio Ambiente y Movilidad.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

12. Nº Reg.: 9.878

Contenido de la alegación:

La alegación aborda distintos aspectos del Plan, como: viviendas de protección pública para jóvenes y adultos; aparcamientos de bicicletas, motos y vehículos para hondarribitarras; mejora de la jardinería municipal; mercado para los agricultores, uno en el Casco Histórico y otro en calle San Pedro.

Respuesta

La alegación señala unas cuestiones, que, se entiende, se han abordado y resuelto en la propuesta actual (a excepción de la jardinería municipal, ya que no es competencia del Plan General).

En lo referente a vivienda, el Documento de Aprobación Inicial del Plan General propone calificar unas 1.652 viviendas nuevas; de esta oferta total, la propuesta realizada destina 638 viviendas a Viviendas de Protección Oficial, 239 viviendas a viviendas de protección oficial, Tasadas. En suelo urbano se califican 64 viviendas de protección oficial, 30 tasadas. y, en suelo urbanizable, 574 viviendas de protección oficial y 209 tasadas. El Documento de Aprobación Provisional mantendrá en general unas ratios similares.

En lo referente a aparcamientos, se plantean aparcamientos rotatorios en Zezen Plaza, Jabier Ugarte, Donostia kalea u otro según se determine como consecuencia de los estudios realizados.
Esta dotación es necesaria como apoyo a la intervención de priorización del uso peatonal del espacio público en el centro de la ciudad, zonas de hostelería y ocio, y, zonas de relación colectiva de la ciudadanía, con fuerte déficit de aparcamiento de residentes y una demanda masiva de visitantes en muchos periodos del año.

La implantación de estas infraestructuras permitirá la supresión del aparcamiento de rotación en superficie de Kaizarra -con la recuperación peatonal de un espacio urbano singular de gran entidad- y, la profundización de la estrategia de recuperación peatonal en otros espacios y la mejora de la red de vías ciclables.
Otro aparcamiento propuesto, de menor entidad y uso en régimen cerrado –no rotación- es el propuesto en la ampliación de Arma Plaza –de servicio al Parador Carlos V-.

En lo referente a la cubierta destinada a poder realizar un mercado hortofrutícola, el Plan General propone la ubicación de la plaza del mercado cubierta en la confluencia de las calles Itsasargi, Zuloaga y Matxin Arzu.

En cuanto a la mejora de la vialidad, no se aportan datos suficientes en la alegación para poder realizar una contestación motivada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

13. Nº Reg.: 9.944

Contenido de la alegación:

SOLICITA la construcción de más viviendas de protección pública para hacer frente a la demanda, y evitar el fenómeno de expulsión de la población autóctona.

Respuesta

Se comparte con la persona alegante la necesidad de incluir vivienda de protección pública en el nuevo Plan, como mayor garante para evitar los procesos de expulsión de la población local.

No obstante, se debe buscar un equilibrio con otros dos aspectos, que han suscitado no poca preocupación, y gran parte de las alegaciones ciudadanas recibidas: por un lado, los procesos de redensificación realizados sobre suelo urbano afectan directamente a la propiedad privada, y complican la gestión del suelo hasta poner en duda su viabilidad; por otro lado, la obtención de vivienda de protección mediante la aplicación de estándares urbanísticos en suelos urbanizables se hace a costa de la antropización de suelos naturales. Añadido a esto, deben sumarse los condicionantes normativos (aeropuerto y altura de edificación, zonas de protección medioambiental) y físicos (orografía, costes de urbanización, etc.)

En cuanto a la cuantificación residencial, el Plan debe de ceñirse a la horquilla de lo que los instrumentos supramunicipales marcan. En este caso, las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) y el Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostialdea-Bidasoa. En el caso de las DOT, en 2019 se establece un máximo de 2.545 viviendas, aunque un cálculo actualizado a 31 de diciembre de 2021 siguiendo la metodología establecida en las DOT arroja un máximo de 1.941 viviendas. El PTP, por otro lado, establece una ratio entre 1.775 y 2.401 viviendas. El cálculo realizado cifra el número a calificar por el nuevo Plan General en 1.941 viviendas. Se debe tener en cuenta que las Directrices de Ordenación eliminan la obligatoriedad de calificar un número mínimo de viviendas.

En lo referente a vivienda, el Plan General propone en el Documento de Aprobación Inicial, calificar unas 1.652 viviendas nuevas. De esa oferta total de vivienda, la propuesta realizada destina 638 viviendas a Viviendas de Protección Oficial, 239 viviendas a viviendas de protección oficial, Tasadas. En suelo urbano se califican 64 viviendas de protección oficial, 30 tasadas. y, en suelo urbanizable, 574 viviendas de protección oficial y 209 tasadas.

Estas previsiones se mantendrán, de manera general, en el Documento de Aprobación Provisional.

Por lo tanto, aunque los instrumentos de ordenación establecen un margen de aumento de la oferta edificatoria, los condicionantes normativos, medioambientales y físicos obligan a buscar un compromiso entre la oferta y la necesaria transformación del suelo que esta conlleva.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

14. Nº Reg.: 9.997

Contenido de la alegación:

El autor realiza un análisis de los aspectos más relevantes del Plan, de su importancia como instrumento de actuación social y política, de los principales retos que debe abordar, así como de su tramitación, procesos de participación etc.

SOLICITA:

- Que se retire esta aprobación inicial del plan general y se vuelva a la etapa del proceso de objetivos y criterios para elaborar un nuevo PGOU.
- Que se abra un nuevo proceso participativo, más ambicioso que el realizado, acercando el PGOU a los barrios y a la gente, en el que se implique a agentes sociales, personas y entidades afectadas.

Respuesta

Tras las elecciones municipales el nuevo Equipo de Gobierno decidió introducir cambios en el Plan General y, además, reforzar el proceso de participación ciudadana, con nuevas charlas y talleres, en los que también se evidenció la necesidad de realizar algunas modificaciones. A la vista del alcance de las modificaciones necesarias para adecuar el contenido del Plan General se ha visto que éstas no son sustanciales, por lo que se puede proseguir con el procedimiento.

Es importante entender, que la tramitación de un Plan General es un proceso largo y complejo, muy condicionado por cuestiones sectoriales y de ordenación del territorio.

Además, el hecho de que el Plan General aprobado en 2017 no pudiera desplegar sus efectos a causa de la sentencia de nulidad; y la reviviscencia de las NN.SS. de 1996 que, por un lado, han agotado las posibilidades de nuevos desarrollos y, por otro, están obsoletas, hacen que la redacción de este plan que se tramita sea urgente.
Así, se ha decidido proseguir, por tanto, se DESESTIMA la alegación presentada en este punto.

Con respecto a la participación ciudadana, no se comparte en absoluto la opinión del alegante.

El Ayuntamiento ha hecho un esfuerzo por dar máxima difusión al Plan, en un proceso que se inició con la propia formulación (la primera charla fue el 13 de abril de 2021, un año antes de la publicación del Avance) y que recibió 6 propuestas ciudadanas previas a la aprobación del Avance.

Se ha hecho un esfuerzo de comunicación y difusión, con modelos en 3 dimensiones, 2 atenciones personalizadas que estuvieron abiertas al público durante meses (denominadas Oficinas Locales, en fase de Avance y en Aprobación Inicial), amén de numerosos talleres, encuentros y charlas.

Las actuaciones de difusión, contraste y recogida de nuevas propuestas ciudadanas se han llevado a cabo en Mendelu, en Alde Zaharra, en Portu Auzoa y en Akartegi, además, han sido retrasmitidas por internet.

Ha habido sesiones generales y talleres temáticos y, además se ha hecho un esfuerzo para llegar a la ciudadanía que podía verse afectada directamente. (Auzo Bihotzak, Actuaciones de Dotación, Mendelu…)

Por lo tanto, procede DESESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

15. Nº Reg.: 10.007

Contenido de la alegación:

SOLICITA garantizar el derecho a la creación de nuevas viviendas mediante la segregación de viviendas existentes, argumentando que de este modo podría evitarse, o minorarse, la construcción de nuevos bloques edificados, y mejorar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes

Respuesta

La segregación de vivienda es un acto recogido por la Ley del Suelo, y por lo tanto está permitido.

En el caso del suelo urbano, se podrá solicitar la segregación de viviendas, siempre y cuando cumplan con las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, además de cumplir con lo recogido en el artículo 4.1.3 de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, que será flexibilizado.

Además, el Plan recoge también artículos que permite el aumento de viviendas en edificaciones existentes, como el artículo 4.3.5, de condiciones de uso de los espacios en bajo cubiertas no identificadas como planta alta autorizada , que permite destinar a usos de vivienda principales, incluso como unidades de vivienda diferenciadas, cuando reúnan las condiciones mínimas de adecuación estructural y constructiva, accesibilidad, estanqueidad, funcionalidad de las instalaciones, y, habitabilidad, establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

16. Nº Reg.: 10.023

La alegación se refiere a tres aspectos en los que incide el Plan General:

1. Vivienda: SOLICITA que se construyan las viviendas de Presa y Damarri, entendiendo que la intensidad edificatoria en el municipio es muy baja y debe densificarse todo lo posible. También SOLICITA que se edifiquen viviendas y que una nueva escuela no es necesaria dado el bajo crecimiento vegetativo.
   Se pregunta si es necesaria la incorporación de nuevos suelos al suelo urbano, teniendo en cuenta que existen viviendas no ejecutadas en las Normas vigentes.

2. Cesión de suelos: SOLICITA que el Ayuntamiento ponga suelo a disposición de cooperativas o grupos similares para el impulso de nuevos proyectos con objeto de dar a los ciudadanos opciones para establecerse en su ciudad.

3. Aparcamiento: SOLICITA se construya un aparcamiento de 4 plantas en la zona de Zezen Plaza.

<u>Respuesta</u>

Con respecto a las viviendas de Presa, la construcción de VPO en este ámbito es una realidad a día de hoy, y con respecto a las de Damarri, se ha optado por trasladar las viviendas previstas en el mismo por el Plan de 2017 y por las NN.SS. al área vecina: Muliate, por tener unas condiciones de cimentación más adecuadas.

Si bien es cierto que las previsiones de crecimiento de la demanda de plazas en las escuelas son muy bajas, y, por tanto, parece razonable entender, que la construcción de nuevos equipamientos escolares no es necesaria, hay que tener en cuenta que el decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece lo siguiente en su disposición adicional segunda:

1. *Dentro de la red dotacional de sistemas generales, las Administraciones Municipales preverán, a través del planeamiento general, la reserva necesaria de suelo para equipamiento público escolar de la Escuela Pública Vasca, necesario tanto para enseñanza infantil y primaria como para la enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato conforme al mapa escolar y los planes del Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco.*

2. *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.*

Estas determinaciones tienen carácter obligatorio para el Plan General, por lo que estas reservas deben establecerse.

Se ha optado por trasladar la reserva de Muliate al ámbito de Damarri y establecer otra en Tudelenea-Botika.

No obstante lo anterior, la modificación del Decreto mencionado se encuentra en tramitación, por lo que, si la necesidad de reserva se elimina, se podrá destinar ese suelo a otros usos, que deberán ser dotacionales.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Visto lo anterior se propone estimar parcialmente (en Presa) la alegación y desestimarla en Damarri.

Con respecto a la cesión de suelo, el Ayuntamiento dispone de varias parcelas de suelo urbano con destino a vivienda que son adecuadas para ese fin.

Los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo Vasca establecen la posibilidad de enajenar o ceder bienes del patrimonio público de suelo de manera directa cuando concurran una serie de circunstancias, de modo que, en principio, es posible.

No es necesario incluir esa circunstancia en el Plan General para que el Ayuntamiento pueda llevarla a cabo, porque no es una cuestión de planeamiento.

Se propone DESESTIMAR la alegación por no ser una cuestión de Planeamiento General.

Por último, y en relación al aparcamiento de Zezen Plaza, la documentación existente en los archivos municipales constata la existencia de elementos defensivos de la muralla bajo el aparcamiento actual. Dependiendo de su ubicación exacta, este elemento imposibilitaría la ejecución del aparcamiento por lo que el Ayuntamiento encargó un estudio realizado con georradar.

El resultado del estudio, a falta de sondeos arqueológicos que lo corroboren, es que es posible ubicar el aparcamiento en esa ubicación, por lo que se propone ESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

17. Nº Reg.: 10.027 y 10.052

Contenido de la alegación:

Alegación que carece de contenido, donde únicamente se compone de la hoja de registro del ayuntamiento.

Respuesta

No procede.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

18. Nº Reg.: 10.059

Contenido de la alegación:

La alegación presentada aborda diversas cuestiones, resumidas en los siguientes apartados:

1. Plantea que antes de ocupar suelos naturales se realice una estimación real de la necesidad de vivienda en el municipio, teniendo en consideración las viviendas vacías y la regulación de las viviendas turísticas. Propone que las nuevas viviendas se dirijan a satisfacer las necesidades de la ciudadanía de Hondarribia.

2. Propone recuperar el entorno de la ermita de Santa Engracia.

3. Hace referencia a que el plan debe recoger un tratamiento de las aguas de la Ribera del entorno de Costa y del aeropuerto.

4. Solicita que se realice el mantenimiento del parque de San Marcos.

Respuesta

1. A la vista de las alegaciones presentadas y del resultado del proceso de participación, se propone reducir la superficie de suelo urbanizable destinada a vivienda, y que cada uno de los ámbitos urbanísticos en suelo urbanizable cumpla con el respectivo estándar de vivienda protegida con carácter general, y que se regule de modo restrictivo las viviendas turísticas. Consideramos que la inclusión de estas tres cuestiones en el documento de aprobación provisional permitiría que los nuevos desarrollos residenciales den respuesta a la ciudadanía de Hondarribia.

2. Con la finalidad de dar coherencia a diferentes aspectos del plan que han sido puestos en relevancia en el proceso de participación, se han configurado los denominados "Auzo Bihotzak" como núcleos fundamentales en el espacio público, incluyéndose entre ellos el entorno de la ermita de Santa Engracia.

3. El plan recoge todas las cuestiones que afectan al dominio público hidráulico y el dominio público marítimo terrestre, y sus limitaciones, preservando sus espacios del desarrollo urbano, sin perjuicio de que las soluciones y alternativas concretas a los problemas de inundabilidad que presentan esos entornos deban ser objeto de los correspondientes proyectos.

4. El parque de San Marcos es un parque público en el PGOU, y su mantenimiento no es objeto de regulación en el Plan General, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de efectuar dicho mantenimiento como espacio público.

En vista de lo anterior, se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación teniendo en consideración las cuestiones arriba indicadas.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

19. Nª Reg.: 10.060

Contenido de la alegación:

La alegación presentada aborda diversas cuestiones, resumidas en los siguientes apartados:

1. Plantea que hay de incluir un plan completo de drenaje de aguas en toda la zona de la Ribera.

2. Propone recuperar espacios públicos como el parque de San Marcos y el entorno de la ermita de Santa Engracia.

3. Manifiesta la preocupación por las propuestas contenidas en la zona de Arkolla.

Respuesta

1. El plan recoge todas las cuestiones que afectan al dominio público hidráulico y el dominio público marítimo terrestre, y sus limitaciones, preservando sus espacios del desarrollo urbano, sin perjuicio de que las soluciones y alternativas concretas a los problemas de inundabilidad que presentan esos entornos deba ser objeto de los correspondientes proyectos.

2. Con la finalidad de dar coherencia a diferentes aspectos del plan que han sido puestos en relevancia en el proceso de participación, se han configurado los denominados "Auzo Bihotzak" como núcleos fundamentales a potenciar en el espacio público, incluyéndose entre ellos el entorno de la ermita de Santa Engracia. El parque de San Marcos es un parque público en el PGOU, y su mantenimiento no es objeto de regulación en el Plan General, sin perjuicio de la obligación del ayuntamiento de efectuar dicho mantenimiento como espacio público.

3. A la vista de las alegaciones presentadas y del resultado del proceso de participación, se va a proponer a una reducción de la superficie prevista para desarrollos residenciales en el Barrio de Arkolla.

En vista de lo anterior, se estima parcialmente la alegación teniendo en consideración las cuestiones arriba indicadas.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

20. Nº Reg.: 10.072

Contenido de la alegación:

La alegación presentada aborda diversas cuestiones, resumidas en los siguientes apartados:

1. Compensación por el traslado del déficit de dotación de VPP.
2. Montañenea.
3. Alde Zaharra y Cubo de la Magdalena.
4. Basako.
5. Aparcamientos Subterráneos.
6. Servidumbres aeronáuticas y Mendelu.
7. Objetivo de las actuaciones de dotación.
8. AD de Merkatu Plaza.
9. AD de San Nikolas 27.
10. AD de Kosta Kalea 14.
11. AD para suprimir dotaciones públicas.
12. AD Loraitz Bi.
13. AD Bidasoa Ibilbidea 17.
14. AD en Kosta Santa Engrazia.

1. Oposición a la compensación por el traslado de déficit de dotación de VPP en el ámbito de BASAKO, ya que el ejercicio de la potestad urbanística debe estar motivada y sujeta a los intereses generales

2. Ámbito Montañenea: se alega la incorrecta clasificación como suelo urbanizable. Se plantea el incumplimiento del retiro mínimo de 5 m que dispone el PTS de márgenes de Ríos y Arroyos con respecto al cauce de Montaña Erreka, y el incumplimiento del PTS Agroforestal. También se cuestiona el traslado del Garbigune de Akartegi, y se hace referencia a una serie de licencias autorizadas en vigencia del PGOU 2017
Manifiesta que el Plan General de 2017 alteró elementos esenciales que posibilitaron la cesión gratuita de patrimonio municipal y bienes demaniales a unos particulares.

Indica que el documento no tiene en consideración la solicitud de licencia el 16 de julio de 2018, y la sentencia 265/2022 del Tribunal Superior de Justicia del PV de 17 de mayo de 2022, y manifiesta su disconformidad a que el Plan General incluya en el catálogo de protección varios edificios que considera carecen de valor histórico artístico, o cultural

3. Alde Zaharra y cubo de la Magdalena: señala que la edificabilidad de la 7.1.1, UE, supera el máximo previsto en el artículo 77 de la ley de suelo. El Plan General no justifica la decisión de dividir un único ámbito de las normas subsidiarias en un ámbito de actuación integrada de iniciativa privada y en un ámbito de actuación integrada a expropiar de iniciativa municipal y una actuación aislada de iniciativa privada. Se señala que el estudio de viabilidad no calcula el valor de suelo a expropiar en la AE 7.1.2 ni prevé ningún importe para su expropiación.

Señala que hay varios edificios que merecen protección (por ej. Uria Harresia número 3, Javier Ugarte 4 etc.) y que deberían incluirse en el Catálogo.

4. Basako: Señala que las pendientes medias del terreno son del 20% la edificabilidad es inferior al límite mínimo de edificabilidad urbanística que dispone el artículo 77 de la Ley 2/2006.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Propone crear un Parking subterráneo entre en la calle Kosta y la carretera GI-3440.

6. Servidumbres aeronáuticas de ámbito Mendelu. Manifiesta que habría que tener en cuenta las nuevas servidumbres.

7. Objetivo de las actuaciones de dotación: manifiesta la discrepancia de las actuaciones de dotación conforme a la ley vasca y la ley estatal, y señala que muchas de las actuaciones de dotación del plan no tienen asociadas nuevas dotaciones públicas y deben considerarse actuaciones edificatorias.

8. AD de Merkatu Plaza: señala que es incompatible con la catalogación de los edificios Ubilla 1 y Eguzki 2.

9. AD de San Nikolas 27: señala que lo mismo sucede con el edificio San Nicolás 27, e indica que se deberían proteger el conjunto de edificios de Kosta kalea 2-14 y también el edificio Santa Engracia kalea 22.

10. AD de Kosta Kalea 14.

11. AD para suprimir dotaciones públicas: Se refiere en concreto a la AD 8.7.1. Labreder. Menciona el principio de no regresión planificadora en materia de zonas verdes y suelos protegidos, una limitación a la amplia discrecionalidad del ius variandi y del planificador urbanístico cuando tiene por objeto recalificar zonas verdes y espacios libres para destinarlos a otros usos.

12. AD Loraitz Bi

13. AD Bidasoa Ibilbidea 17.

14. AD en Kosta Santa Engrazia

Con carácter general en cuanto a las actuaciones de dotación, hace referencia a que superan el índice de edificabilidad del ámbito en el que están incluidas, o hace referencia a errores concretos en la normativa urbanística particular.

Respuesta

1. Compensación por el traslado del déficit de dotación de VPP. Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

   En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de las sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

   Por todo ello se propone ESTIMAR la alegación, ya que el documento de aprobación provisional parte, como premisa general, de que todos los ámbitos cuenten con vivienda

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

protegida, y, en la medida de lo posible, se cumpla el estándar.

2. Montañenea:
El ámbito fue clasificado como suelo urbano por el Plan General de 2017, y en cumplimiento de las previsiones de ese plan se redactó un estudio de detalle aprobado definitivamente, un proyecto de urbanización (que no fue definitivamente aprobado a falta del preceptivo informe favorable de URA, que finalmente se recibió tras la sentencia que declaraba nulo el Plan) y se llegaron a presentar los proyectos de edificación.

Si bien consideramos que la alegación no interpreta correctamente la regulación del suelo rural periurbano en el PTP, lo cierto es que examinadas las características objetivas y materiales que el suelo urbano debe tener para ser considerado como tal, parece evidente que, tal y como se indica en la alegación, el ámbito de Montañenea podría no cumplirlas en su integridad por lo que se propone ESTIMAR esta segunda alegación y clasificar el ámbito como suelo urbanizable incluyendo la ordenación pormenorizada en la propia normativa del Plan, de modo que se evite la tramitación de un Plan Parcial y la consiguiente demora en la ejecución de las previsiones de planeamiento, justificando el cumplimiento del estándar de la red de sistemas locales.

Con respecto al PTS Agroforestal, si bien es cierto que los suelos (como parte de los de Tudelenea-Botika, Etxanikenea y otros ámbitos) son categorizados como de alto valor estratégico, es preciso señalar que esta condición no excluye per se la posibilidad de su inclusión en la trama urbana; el propio PTS establece un mecanismo de estudio y compensación de efectos que se ha incluido en la evaluación ambiental y que considera la propuesta como adecuada.

El informe favorable del Departamento de Equilibrio Territorial Verde, competente en esta materia, recibido el 04/09/2023, considera adecuada la propuesta contenida en el Plan General y, con respecto a los retiros, se remite al informe favorable de URA.

No se comparte el argumento de que se pretende alejar el Garbigune de la zona de Montañenea, de vivienda libre, para acercarla a Tudelenea-Botika de VPO; al fin y al cabo, la ubicación actual del garbigune está separada escasos 20m, de la zona residencial de Tudelenea-Botika y de las viviendas existentes en la zona (Akartegi 27 y 28).

Es más, los residentes en las citadas viviendas llevan años denunciando las molestias que la citada infraestructura les produce.

Se argumenta que el traslado propuesto no tiene en cuenta el planeamiento Territorial Sectorial, aunque ninguno de los instrumentos citados menciona nada específico con respecto al garbigune que se traslada y, además, son instrumentos ya derogados o modificados. (Se debe aplicar la Norma Foral 6/2019, de 20 de marzo, por la que se aprueba el Plan Integral de gestión de Residuos Urbanos de Gipuzkoa 2019-2030).

Lo cierto es que, desde el punto de vista de la ordenación del territorio, ambas ubicaciones son equiparables y no hay obligación normativa de más infraestructuras de este tipo en el municipio.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

En este sentido, es la Mancomunidad de Txingudi, quien en su informe de 23/07/2021, indica:

"G) Garbigune de Akartegi:

> *Con respecto a la infraestructura de Garbigune de esta entidad vinculada a su competencia en materia de gestión de residuos sólidos urbanos ubicada dentro del término municipal, esta entidad entiende que la misma deberá ser calificada como sistema general. En caso de que los desarrollos urbanísticos previstos en la zona afecten al actual emplazamiento, se deberá garantizar un emplazamiento alternativo, adecuado y suficiente para su reubicación".*

El documento de aprobación inicial ha sido remitido a esa entidad, que ha emitido el informe preceptivo.

Con respecto al reparto de aprovechamientos, cabe señalar, en primer lugar, que el suelo del Garbigune no es un bien patrimonial, ya que fue obtenido por cesión y está destinado al servicio público (es un SG); en segundo lugar, la categorización del suelo distingue dos zonas:

- Al 8.6.1. Pertenecidos a Montañenea: de Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística ponderada.

- Resto del Ámbito: Suelo urbano consolidado.

Los suelos de titularidad municipal que se mencionan se ubican en la zona consolidada, quedando fuera de la unidad de ejecución y no participando del reparto de beneficios y cargas (como tampoco participan las edificaciones existentes Etxe Txiki y Montañenea).

Con respecto al antiguo camino público y su titularidad, se procederá a la comprobación de los lindes de las fincas colindantes y, en caso de detectar un error, este será corregido.

No obstante, cabe indicar que para que exista una cesión de suelos de dominio público, debe existir un acto de desafectación, otro de transmisión (onerosa o no) y una recepción. El Ayuntamiento de Hondarribia no ha realizado ninguna de estas actuaciones.

NN.SS. vigentes AIU 34

Vista aérea.

Con respecto a la posible catalogación del caserío Montañenea, cabe aclarar que no se catalogan los edificios porque sean antiguos sino por sus valores patrimoniales. Ni los informes de Gobierno Vasco ni los de Diputación aconsejan su

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

catalogación, ni tampoco los estudios de patrimonio cultural encargados con objeto de la redacción del Plan.

Tampoco quien redacta la alegación menciona ningún elemento de interés patrimonial, más allá de la afirmación genérica de que se trata de un edificio antiguo, por lo que se propone DESESTIMAR la alegación en este punto.

Con respecto a las licencias que se mencionan en el escrito, basta señalar que se otorgaron o no, en aplicación del Plan General de 2017, y que, por lo tanto, no son objeto de alegación al Plan General aprobado inicialmente, por lo que no procede comentarlas.

No obstante, procede puntualizar que la elaboración del catálogo sigue las indicaciones de Gobierno Vasco, Diputación y de una empresa externa que concluye lo siguiente:

> "*Villa Itxaropena o Amapola es la más alterada de las tres viviendas construidas en la década de 1920 por José Ángel Fernández de Casadevante. Su interior ha sido reformado, aunque no completamente, y en alzado la construcción de nuevos cuerpos de fábrica, así como la eliminación de algunos elementos de las fachadas originales, han desvirtuado el proyecto original en mayor medida que sus villas hermanas. El jardín original y el garaje construido poco tiempo después también han desaparecido.*
> *Estas reformas y pérdidas suponen una disminución en su valor patrimonial.*
>
> *Pero en lo que se refiere al edificio construido por Casadevante, no han alterado el volumen original de la villa, que se sigue respetando en gran medida, y la mayor parte de las reformas que afectan al edificio no parecen difíciles de revertir, pudiendo devolver al edificio a un aspecto muy similar al original.*
>
> *Mantiene todavía su relación estilística y visual con Villa Eguzkilore y con Villa Mimosa, formando con ellas un conjunto arquitectónico y urbano singular en Hondarribia, y que dada su cercanía al Casco Histórico tiene una relevante importancia paisajística.*
>
> *Por lo tanto, por sus valores históricos, arquitectónicos, de conjunto edificado y paisajísticos, esta villa sería merecedora de ser incluida dentro del Catálogo de Bienes Protegidos por el Plan General Urbano de Hondarribia, quedando en manos del Excmo. Ayuntamiento de Hondarribia la decisión final, así como el grado de protección que se le otorgaría en caso de ser incluida en dicho Catálogo.*
>
> *Por último, estas tres villas, por su condición de conjunto edificado singular, se podrían tratar como tal en cualquier actuación futura, dejando en manos de las autoridades competentes la decisión de su protección como conjunto edificado con valor paisajístico*".

Es a causa de *esta* valoración por lo que el edificio se incluye dentro del catálogo.

3. <u>Alde Zaharra y Cubo de la Magdalena</u>

Se ha comprobado que existe un error de *medición* de la superficie de las parcelas de la UE 7.1.1. por lo que se eliminará una planta en la citada intervención a fin de cumplir con las edificabilidades máximas legalmente establecidas. Se

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

propone ESTIMAR la alegación presentada en lo que se refiere a la edificabilidad de la U.E.

Por otro lado, el escrito presentado critica la variación de la ordenación y de la delimitación del área integrada que el Plan General hace con respecto al ARI 32.1 de las NN.SS. obviando que el citado documento fue objeto de una modificación para adecuarse al decreto 2/2001 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por la que se refunden los expedientes de las Casas Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, 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 del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

Detalle del plano 4, condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Es esta modificación de las Normas la que modifica la delimitación inicial de la *UE* y determina el sistema de expropiación para los suelos del Baluarte de San Nikolas y la edificación Villa Mendia.
En este sentido, cabe recordar, que la parcela es edificable desde 1996 y hasta el día de hoy, y que dificultades en su

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

gestión (divergencias entre propietarios, existencia de realojos…) han hecho que aún no se haya ejecutado, siendo uno de los pocos suelos vacantes en el centro del municipio.

El estudio de Viabilidad económico financiera prevé 6.000.000€ para ejecución rehabilitación y urbanización del Baluarte de San Nikolas, estimación que tiene en cuenta el valor de expropiación de las fincas Manoloenea y Villa Mendia (1.177.877,84€ + 753.173,45, según tasación encargada por el Ayuntamiento).

Además, el Ayuntamiento ha adquirido la mayor parte del suelo del Baluarte de san Nicolás en 2024.

Es preciso tener en cuenta, que, tratándose suelo urbanizado sometido a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, la valoración considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación al suelo en su situación de origen, en aplicación del apartado 3 del artículo 37 de la LRSU y no la edificabilidad media del ámbito, que es 1,0673m2(t)/m2s y no 2,6606, como se afirma en el escrito.

Además, se afirma que el edificio Villa Mendia debería ser protegido, así como otros edificios afectados por las determinaciones, vinculantes para el planeamiento municipal, del decreto 63/2000, que ordena la desaparición de ciertas estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, entre ellas, la Villa Mendia; y del decreto 2/2001, que indica, en relación a las actuaciones relativas a la muralla y los baluartes, que éstas deberán 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; y, en relación al área de protección, a la previsión, por parte del planeamiento, de la desaparición de las edificaciones existentes en la actualidad en la zona de protección.

El cumplimento de ambos decretos es incompatible con la consolidación de los edificios.

Se advierte de que la antigua carpintería y el edificio Harresilanda 4 (aunque en el texto se mencionan Harresilanda 1 y 2 se trata de la carpintería y *edificación* aneja) cuentan con protección básica.

Esto es una errata en el plano 3.2.1. Patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico que será subsanada.
Ambas edificaciones serán derribadas en ejecución de la AI7.1.1. Cubo de la Magdalena.

Con respecto al edificio sito en Javier Ugarte Kalea, no se encuentra alineado con el número 6, no presenta valores patrimoniales significativos (ni consta en el catálogo de las NN.SS.), ni hubo oposición a su derribo en la tramitación del Plan General de 2017, por lo que teniendo en cuenta que la AI del Cubo de la Magdalena presentaba un grado importante de desarrollo a la declaración de nulidad del Plan General, no parece razonable incluirlo ahora en el catálogo.

4. <u>Basako</u>

Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidencio en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la administración un desembolso que superará un millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización.

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "10.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.

5. <u>Aparcamientos subterráneos.</u>

Asimismo, tampoco cabe ubicar el aparcamiento en Erribera dado que esos suelos son altamente inundables y, además, están sujetos a protección agrícola.
Con respecto al coste de los aparcamientos propuestos, estos se gestionarán mediante contrato de concesión pública y, por tanto, su costo no es imputable al Plan.

6. <u>Servidumbres aeronáuticas y Mendelu.</u>

El Plan General recoge adecuadamente la nueva situación y remite a la redacción de un plan especial la concreción de esta cuestión.

7. <u>Objeto de las actuaciones de dotación:</u>

En primer lugar, se argumenta que las actuaciones de dotación del Plan son en realidad actuaciones de nueva edificación, acorde al apartado 7.2.a. de la ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
No se comparte este argumento, puesto que en todas las actuaciones existe un incremento de edificabilidad y una

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

obligación de cesión o monetización de la misma, cumpliendo así tanto con la ley del suelo vasca como con la estatal. Estas obligaciones se detallan en cada uno de los casos y se materializan en nuevas dotaciones, bien en el propio ámbito o bien en suelo urbano con dimensiones adecuadas y al servicio de un área homogénea más amplia, tal y como se especifica en el art. 8 del vigente Decreto123/2012, de estándares.

El objeto de una actuación de dotación no es el de crear dotaciones públicas, para eso están las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales reguladas en el art. 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El objeto de una actuación de dotación es el levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

De modo que, el aumento de edificabilidad y/o la intensidad de uso, lleva aparejado la necesidad de mayores dotaciones (porque hay más usuarios de las mismas), y, consecuentemente, incrementa la carga dotacional salvo que la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas de la actuación de dotación no permita o dificulte gravemente su cumplimiento, en cuyo caso, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

8 a14. <u>Actuaciones de Dotación.</u>

Las alegaciones octava a decimocuarta se refieren a las actuaciones de dotación, y se contestan en conjunto:

Se afirma que el Plan General deja fuera de ordenación las edificaciones existentes incluidas en actuaciones de dotación, lo cual es inexacto; las edificaciones fuera de ordenación del Plan son:

- Etxegorri, Kosta kalea 12/14.
- Villa Mendia.
- Manoloenea (Harresilanda kalea 2).
- Itxola (Javier Ugarte 2W).
- Javier Ugarte 4.

La única edificación fuera de ordenación incluida en una actuación de Dotación es Etxegorri, que, aunque presente cierto valor patrimonial o paisajístico como ejemplo de arquitectura popular, impide la continuidad de las aceras, además de presentar un estado de conservación muy precario.

En los casos de Eguzki 2, Ubilla 1 y San Nikolas 27, la primera de las edificaciones (sin valor patrimonial- su inclusión en la documentación gráfica es una errata-) ya ha sido demolida por motivos de seguridad, en el caso de Ubilla 1, de protección parcial (balcón y esquineros) también presenta un estado de conservación muy precario que motivó la incoación de un expediente de desafectación y declaración de ruina, pendiente de resolución.

San Nikolas 27, tiene un grado de protección medio y un encaje inadecuado en la trama urbana, dado que se trata de una edificación exenta en un entorno de lotización gótica y, por tanto, edificación entre medianeras.

Todas las actuaciones deberán preservar los elementos protegidos por la legislación patrimonial, y, en este sentido, los

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

informes de los departamentos de Cultura de Gobierno Vasco y Diputación no han presentado observaciones a las mismas.

Con respecto a la actuación de Labreder, la dotación de espacios libres no se elimina, se traslada dentro del mismo ámbito, entendiendo que la "defensa" del cementerio no es necesaria ni hace falta un centro docente en esa zona; pero, en cambio una mayor densidad de vivienda sí. (No hay que olvidar, que la inmensa mayoría del suelo urbano presenta una densidad edificatoria muy baja).

Con respecto a que este suelo no se destine a VPP, esta decisión responde a que no sólo las viviendas de protección oficial pueden tener un carácter social: las viviendas edificadas en cooperativa, los modelos de vivienda colaborativa, cohousing, etc. son modelos interesantes de difícil materialización en la competencia del mercado de suelo para vivienda libre; Así, y dado que las parcelas son de propiedad municipal y entendiendo que el interés de la Administración Municipal coincide con el interés general, se deja esta opción abierta.

Ciertamente, nada impide al Ayuntamiento construir VPP en una parcela de su propiedad, aunque no exista una imposición por parte del planeamiento.

Con respecto al resto de actuaciones, cabe mencionar dos cosas: la primera es que el Catastro no es el medio para acreditar la titularidad de las parcelas y no supone que estas sean espacios libres o zonas verdes, para eso están el planeamiento y el Registro de la Propiedad, y la segunda es que la edificabilidad asignada a una actuación de dotación es la que le asigna el Plan General; los suelos colindantes (pertenecientes al mismo ámbito, pero no incluidos en la actuación) pueden tener otras condiciones, al igual que sucede con las áreas y sectores de las actuaciones integradas (en este Plan hay varios ejemplos).

Con respecto a los retiros, se revisarán y corregirán, si procede.

Y, por último, vista la alegación presentada a la AD.9.2.1. cuya ficha no está completa, procede ESTIMAR la misma y consolidar la edificación existente en sus parámetros actuales; al fin y al cabo, no hay problemas de tipo urbanístico en la zona y han pasado 17 años sin que se ejecute.

CONCLUSIÓN: Procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en el sentido de la respuesta dada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

21. Nº Reg.: 10.092

Contenido de la alegación:

EXPONE que estamos inmersos en una crisis climática, siendo así declarado en el punto 6.4 Ejes estratégicos, donde se menciona la sostenibilidad como un elemento estratégico. Se entiende que esto se vulnera principalmente porque el diseño del parque residencial no se basa en un análisis profundo y objetivo. Entiende que no se ha justificado adecuadamente la cantidad de 1.652 nuevas viviendas, ya que se estima que el documento no lo hace, y se basa en un documento base de 2011 que, se alega, ni siquiera realiza una diferenciación entre vivienda vacía y segundas residencias. Tampoco se ha propuesto calificación de suelo para avanzar en la transición energética.

SOLICITA dejar en suspensión la previsión de clasificación de vivienda, hasta que no se realice un análisis profundo y objetivo. También SOLICITA Incluir un suelo, en Zaldunborda y Zubieta, para la consecución de una comunidad energética

Respuesta

Se indica en la alegación que no se motiva adecuadamente la decisión de proponer 1.652 viviendas nuevas. Esta afirmación no es correcta: la motivación aparece claramente determinada en el punto 6.6.1 de la memoria, "Vivienda y suelo residencial".

El contenido de este punto se reproduce a continuación:

> *"El PTP Donostialdea-Bidasoa establecía una ratio de entre 1.775 - 2.401 viviendas y las DOT, una cuantificación máxima de 2.545, en el documento enviado al Ayuntamiento con motivo de su aprobación, que tomaba como referencia 2.019.*

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

Habida cuenta que el padrón municipal no discrimina entre viviendas desocupadas y segundas residencias, para poder realizar el cálculo, se han tomado como base los datos de Eustat de 2011 (67% segundas residencias y 33% viviendas vacías) y se ha estimado que ese porcentaje se mantiene.
Así, el cálculo actualizado siguiendo los parámetros DOT determina que el número máximo de viviendas a calificar por el nuevo Plan General es de 1.941, dado que este valor es más restrictivo que el dado por el PTP.

Además, se debe tener en cuenta que las Directrices de Ordenación eliminan la obligatoriedad de calificar un número mínimo de viviendas y que se debe tomar en consideración que la cuantificación residencial propuesta se asienta en un doble criterio:

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

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

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

a) El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.

b) La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.

c) Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.

d) El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.

e) Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

Visto lo anterior, se propone calificar unas 1.652 viviendas nuevas en el Plan General, de las cuales, 1.219 computarán para el cálculo de cuantificación residencial, esto es, el 63% del máximo determinado por las DOT. Asimismo, se potenciará la construcción en el suelo ya artificializado, resultando que 622 de las nuevas viviendas, esto es, el 38% del total se ubican en suelo urbano."

En el caso de las comunidades energéticas, se entiende que la persona plantea la cesión de terrenos, sin determinar las condiciones de esta, para crear una entidad con participación pública. Aunque puede estimarse positivamente esta pretensión, por estar a priori alineada con los objetivos del Plan General, se debe entender que la consecución de este objetivo tiene ya un respaldo normativo: la Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo y por la que se modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo planteó una exención a la necesidad de obtención de licencia por instalación para el aprovechamiento de la energía solar destinada al autoconsumo sobre edificaciones o construcciones y pérgolas de aparcamiento, sin limitación de potencia.

En el caso de implementar esos usos, se debe estar a lo dispuesto, primero, por la normativa sectorial de aplicación, como el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco o la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, así como las disposiciones transpuesta de esa propia normativa, como por ejemplo el artículo 5.2.8 "Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A e industrias y almacenamientos peligrosos" de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Por lo anteriormente expuesto, y aunque se estima como una aportación interesante para la consecución de los objetivos descritos en el plan, se entiende que el PGOU regula el marco normativo que podría, en el caso de que así se estimara, posibilitar la creación de estas comunidades, pero que queda fuera de su competencia la elaboración, gestión, o planificación de las mismas.

Por todo lo anterior, se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

22. Nº Reg.: 10.106 y 10.130

EXPONE el alegante que la densidad de Hondarribia es baja y que debería redensificar el suelo urbano por lo que proponen dos ámbitos de desarrollo urbano.

Por otro lado, se opone a la construcción de un aparcamiento en la calle Donosti porque supondría introducir los vehículos hasta el centro de la ciudad.

SOLICITA

1. Ámbitos para la edificación de nuevos bloques de viviendas:

   - en Presa en el suelo del campo de futbol y el euskaltegi.
   - en el aparcamiento del Eroski en vez de la construcción de una escuela pública porque esta no es necesaria debido al crecimiento vegetativo de la población.

2. La cesión de suelos de labranza y patrimoniales del ayuntamiento o que se habilite una reserva de suelo para la obtención de suelos de labranza que sean cedidas al Ayuntamiento.

3. La construcción de un aparcamiento público de cuatro plantas en las cercanías de Zezen plaza para contrarrestar:
   - La desaparición del aparcamiento de Eroski (como consecuencia de construir un bloque de viviendas),
   - La peatonalización de Alde Zaharra,
   - La desaparición del aparcamiento por la recuperación de la Alameda como espacio libre,
   - La desaparición del aparcamiento en Presa (como consecuencia de construir un bloque de viviendas)
   - La desaparición del aparcamiento de Benta destinada a otro uso futuro.

4. El análisis de la posibilidad de construcción de nuevos aparcamientos para los habitantes de Hondarribia en otras zonas como por ejemplo en Alcampo.

<u>Respuesta</u>

Respecto de las propuestas de redensificación, se debe aclarar que el Documento de Aprobación Inicial ya plantea una Actuación de Dotación para la construcción de viviendas en la zona del aparcamiento de autocaravanas en Presa. Y que, por otro lado, las viviendas de protección pública del solar municipal junto al Eroski (Damarri) se han trasladado a Muliate porque las características geotécnicas de los terrenos hacían inviable económicamente su ejecución por el costo de la cimentación.

Con respecto de los aparcamientos se debe aclarar también que, en el Documento de Aprobación Provisional, se propondrá la construcción en Zezen plaza de un aparcamiento soterrado (debajo del ya existente), en función del resultado de las catas a realizar en el terreno.

Se propone DESESTIMAR la alegación en base a lo anteriormente expresado

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

23. Nº Reg.: 10.112

Contenido de la alegación:

La alegación presentada aborda diversas cuestiones resumidas en los siguientes apartados:

1. Realiza una serie de consideraciones sobre el programa de vivienda de nuevo desarrollo.

   Manifiesta que las actuaciones de dotación pueden tener su lógica desde el punto de vista de la de densificación de la trama urbana, pero, por otro lado, crítica las escasas obligaciones asociadas a ellas.

   Asimismo, manifiesta que el plan facilita la ejecución de viviendas privadas frente a las viviendas de promoción pública. En concreto pone en crisis el ámbito de Basako.

2. Carencias metodológicas del plan: Señala que el plan debería contar con los estudios necesarios para tener una comprensión global del territorio, para así poder plantear y diseñar actuaciones sobre la realidad de Hondarribia. En concreto, manifiesta que faltan datos demográficos sobre evolución, estructura, distribución, ocupación, etc. de la población, sobre los alojamientos turísticos, el arbolado urbano, las huertas, el parque de San Marcos, etc.

3. Realiza también las siguientes propuestas y consideraciones:

   a. Incrementar el patrimonio municipal de suelo.
   b. Procurar que el solar existente entre las viviendas de protección pública de Saseta Enparantza y el frontón Jostaldi se destine con rapidez para la nueva vivienda pública en alquiler.
   c. Plantea que el parque empresarial del campus de Zubieta es necesario.
   d. Plantea la eliminación de los criterios que permitan la implantación de un centro comercial en Zaldunborda Gaina.
   e. Retomar la construcción de 30 viviendas públicas en el lugar actualmente ocupado por el tanque de tormentas.
   f. Ámbito de Sorondo-enea se manifiesta contraria a la inclusión como suelo urbano de los terrenos del antiguo convento del Sagrado Corazón, PIPUS.
   g. Plantea la eliminación de las 35 viviendas del AI.8.11.1 Aterpetxea, Ya que supone la eliminación de un número considerable de árboles de gran porte y considera que la ordenación planteada no es adecuada para el entorno urbano
   h. Solicita la reconsideración del nuevo depósito de aguas en Guadalupe y la rehabilitación del depósito de aguas de Goikoerrota
   i. Manifiesta su disconformidad con respecto a la cuantificación del número de viviendas existentes y su cómputo.
   j. Manifiesta que Hondarribia debe tener mayor información sobre la cuantificación de las viviendas de segunda residencia y viviendas vacías, al objeto de que se puedan aplicar medidas fiscales como el incremento del IBI
   k. Considera que el plan no hace una apuesta decidida por la rehabilitación de vivienda antigua.
   l. Finalmente hace referencia al acta del taller de participación pública del 29 de septiembre de 2022, Incidiendo en que las conclusiones obtenidas en la

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

jornada deberían de ser tenidas en consideración en el documento del Plan

Respuesta

1. El régimen de derechos y obligaciones de las actuaciones de dotación que contempla el documento del plan es el establecido en la normativa urbanística vigente. En cualquier caso, vista la contestación por parte de la ciudadanía a las actuaciones de dotación planteadas, se llevó a cabo un proceso de participación específica. El resultado del mencionado proceso de participación se incorporará al texto de aprobación provisional del Plan.

   Así mismo y a la vista de las alegaciones planteadas, el documento de aprobación provisional del Plan preverá, como criterio general, que cada área o sector en suelo urbano y urbanizable cumpla el estándar de vivienda protegida establecido por la legislación vigente. De este modo se garantiza que las viviendas de promoción pública y privada puedan tener un desarrollo conjunto y simultáneo en el tiempo.

2. En cuanto a las carencias metodológicas puestas de manifiesto en la alegación, cabe indicar que la información manejada para la elaboración del documento se considera adecuada. Además, no hay que olvidar que tras la aprobación inicial el documento del plan ha sido remitido a las diferentes administraciones sectoriales, con el objeto de que éstas emitan los preceptivos informes. Como consecuencia de los informes sectoriales, el documento de aprobación provisional incorpora la perspectiva de las citadas administraciones en el campo de su respectiva especialización, dando como resultado un documento multidimensional para abordar una realidad ciertamente compleja.

3. En cuanto a las diferentes cuestiones puntuales enunciadas en el escrito:

   a. El documento de aprobación provisional limitará el mecanismo de las transferencias clarificando el destino del patrimonio municipal de suelo.
   b. El Plan General prevé una mayor edificabilidad para el solar junto al frontón Jostaldi al que hace referencia el alegante con respecto a la previsión de las normas subsidiarias, precisamente para permitir viabilizar su ejecución y obtener un número de vivienda pública más elevado.
   c. El documento de aprobación provisional mantiene la propuesta del parque empresarial de Zubieta, ampliando sus usos, a usos vinculados al sector primario y usos educativos.
   d. En cuanto a Zaldunborda Gaina, se debe precisar que en la zona existió un vertedero clandestino que ha provocado la contaminación del suelo, que es preciso descontaminar, y que, además, junto con el resto de las zonas que se pretende calificar con destino a actividades económicas se encuentra situada junto a las principales vías de transporte, y ya ha sufrido, como se ha indicado, procesos de transformación.
      El Plan General de 2017 permitía la implantación de un gran centro comercial en la zona resultando que, durante su vigencia, promotores privados adquirieron el suelo y comenzaron los trabajos de sellado y de redacción de Plan Parcial.
      Y, por último, se adoptarán medidas compensatorias mediante la inclusión de una zona sistema general de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

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).
de conformidad con los criterios legales derivados de la legislación sectorial en materia de grandes establecimientos comerciales.

e. El ámbito de Mendelu presenta una problemática multifactorial, que está siendo objeto de análisis por parte del Ayuntamiento, contemplándose incluso que puedan llevarse a cabo iniciativas como la declaración de" *área necesitada de rehabilitación* ", en un horizonte temporal anterior a la entrada en vigor del presente Plan General.
f. El documento de aprobación provisional ratificará las propuestas contenidas con respecto al antiguo convento del Sagrado Corazón, si bien se eliminarán del mismo los usos de terciarios hoteleros y de hospedaje, primando su uso como equipamiento
g. El documento de aprobación provisional eliminará el ámbito de Basako, lo que lleva a reconsiderar el desarrollo del AI.8.11.1 Aterpetxea.
h. En relación con los depósitos de aguas y demás elementos de abastecimiento, el Plan General recogerá el contenido del informe sobre disponibilidad y necesidad de recursos hídricos emitido por Txingudiko Zerbitzuak.
i. En cuanto al cómputo de viviendas el Plan General se limita a recoger los criterios establecidos en la legislación vigente; la justificación del cálculo realizado se encuentra en el apartado 6.6.1. de la memoria del documento de aprobación Inicial y en el apartado 2.1.1. del documento Determinación de Objetivos y Criterios. Ambos documentos forman parte del expediente administrativo y pueden consultarse en la dirección:

https://www.hondarribia.eus/es/hapo

j. La cuantificación de viviendas de segunda residencia y la cuantificación de viviendas vacías, está siendo objeto de análisis complementario al margen de este Plan General, al efecto de adaptar las ordenanzas fiscales y otros instrumentos.
k. Señalar que las conclusiones del taller de participación al que se hace referencia se han incorporado en gran medida al documento de aprobación provisional, por un lado, estableciendo una equiparación para las viviendas públicas y privadas en cuanto a sus plazos de ejecución, grados de pormenorización, etc., que impiden que se vayan a desarrollar las viviendas privadas sin un correlativo desarrollo de vivienda pública. También el documento de aprobación provisional incorporará la figura "Auzo Bihotzak" con la intención de enriquecer el tejido urbano fortaleciendo los barrios.

CONCLUSIÓN: Procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en el sentido de la respuesta dada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

24. Nº Reg.: 10.119

Contenido de la alegación:

EXPONE que el desarrollo de Basako será destinado a personas con poder adquisitivo alto y segundas residencias, señalando la incongruencia del PGOU, que cita precisamente la especialización residencial centrada en la capa media-alta como uno de los motivos que dificultan el acceso a vivienda. Señala que la memoria del PGOU plantea una necesidad de mantener la capacidad agrológica de los suelos.

SOLICITA la descalificación de Basako como urbanizable; la paralización del nuevo sector de Tudelenea-Botika-Etxanikenea; la calificación del edificio Pipus como residencial; Traslado del aparcamiento de Javier Ugarte a Zezen Plaza. Propone hacer un censo de viviendas vacías. Propone realizar acciones de ayuda a la rehabilitación

Respuesta

Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

Por estos y otros motivos, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos, entre ellos Tudelenea-Botika, que pasará a tener una relación 25% / 75% de vivienda libre / protegida, de acuerdo al mínimo establecido en la ley 2/2006 y verá aumentada su edificabilidad.
Consecuentemente, procede ESTIMAR la alegación en este punto.

En cuanto a Tudelenea/Botika y Etxanikenea el Plan pretende aunar la necesidad de dotar al municipio con un ámbito viable para la edificación de viviendas de protección pública, en la franja más cercana al suelo urbano, dirigida a satisfacer la grave problemática de falta de vivienda asequible para la población autóctona.

En cuanto al convento de los Franciscanos (edificio conocido como Pipus), este ámbito está calificado como uso de equipamiento privado, además afecto a una presunción arqueológica declarada por el Gobierno Vasco (BOPV nº208 de 30/10/1997).
Se pretende mantener la imagen y uso del convento, pero dotar a la operación de una mayor viabilidad permitiendo la construcción bajo rasante para dar cabida a los usos auxiliares.
Se estima que su uso como residencial no es adecuado, dadas su ubicación y tipología.

En cuanto al aparcamiento subterráneo "Jabier Ugarte", se estima que la ubicación planteada es adecuada por varios motivos: el ámbito 6.2 Bretxa Azpia resulta idóneo ya que permite la mejora de la accesibilidad peatonal al recinto amurallado para residentes y

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

visitantes, y, la reducción del tránsito y aparcamiento de vehículos en las calles y espacios de Alde Zaharra, siguiendo las actuaciones iniciadas con la construcción del ascensor de acceso en el extremo noreste de la muralla.

En cuanto a la alegación Quinta, el alegante sobrevalora la capacidad de documento del Plan general a la hora de incidir sobre la propiedad privada: el hecho de que una persona fallezca no modifica el derecho de propiedad, ni dota al Plan de capacidad para disponer de la misma.

Se propone, por lo tanto, ESTIMAR la alegación primera en los términos descritos anteriormente, y DESESTIMAR por inadecuadas o improcedentes las alegaciones segunda, tercera, cuarta y quinta.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

25. Nº Reg.: 10.120

Contenido de la Alegación

SOLICITA:

1. Que todas las actuaciones del nuevo PGOU se adecuen a las necesidades de la población de Hondarribia, SOLICITA descentralizar los servicios.

2. Que las nuevas viviendas que se construyan sean exclusivamente para la población de Hondarribia.

3. Que se limiten las segundas residencias y las viviendas turísticas.

4. Que se genere un plan de bidegorris para poder llegar fácilmente a todos los lugares.

5. Que se plantee en el suelo urbanizable un gran parque natural.

Respuesta

En el Documento de Aprobación provisional, se incorporará al plan general la nueva iniciativa de refuerzo, denominada "Auzo Bihotzak".

Los "Auzo Bihotzak" son espacios en los barrios susceptibles de convertirse en lugares de encuentro e interacción social, espacios públicos de calidad con identidad propia, ofrecerán servicios de proximidad y así, en lugar de concentrar la mayoría de la actividad en el centro de la ciudad, servirán para extenderla a los barrios.

Para garantizar el éxito de estos nuevos "Auzo Bihotzak" se reforzará la conexión entre ellos, tanto a pie como en bicicleta, impulsando un modelo de movilidad más sostenible. Así, a través de estas conexiones se buscará un modelo de ciudad más compacto.

La iniciativa de los citados "Auzo Bihotzak" busca una reordenación policéntrica del espacio público.

Actividades terciarias, especialmente comerciales, y equipamientos se ubicarán en estas zonas para romper la dinámica de barrios dormitorios.

Respecto de que las nuevas viviendas que propone el PGOU sean exclusivamente para la ciudadanía de Hondarribia imponiendo limitaciones a las segundas residencias, se debe recordar la legislación vigente hace imposible la limitación del destino de la vivienda libre, vacacional o habitual, al que una persona quiere dedicar su propiedad. En todo caso la propuesta de desclasificar Basako, que se preveía fuera un objetivo de compra por parte de personas que no están empadronadas en Hondarribia y la elevada oferta de vivienda de protección que no podrá dedicarse más que a vivienda habitual ayudaran en lo solicitado por el alegante.

Respecto a las limitaciones a las viviendas turísticas se debe recordar que dicho uso está recogido dentro del grupo usos terciarios de alojamiento.

Este tipo de actividad económica queda prohibida en el suelo no urbanizable y limitada a bajos y plantas primeras en el suelo urbano en el nuevo PGOU de Hondarribia; si bien tras las alegaciones recibidas se acotará mejor el uso para el Documento de Aprobación Provisional.

Respecto de la solicitud de un plan de bidegorris se debe apuntar que el plan plantea una red ciclable con el objetivo de conectar

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

barrios, equipamientos y la ciudad de Irún de forma continua, siguiendo las directrices del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

Respecto de la solicitud de un gran parque en el suelo urbanizable se debe recordar que el PGOU propone nuevos suelos de sistemas generales de espacios libres en los ámbitos de Zaldunborda Gaina (con 23.914 m2 de superficie), Zubieta en el parque tecnológico (con 4.800 m2 de superficie), Karmeldarrak (con 4.611 m2 de superficie), Mendelu (con 2.137 m2 de superficie), Eskapatxulo (con 11.134 m2 de superficie) y Tudelenea Botika (con 7.131 m2 de superficie) con una superficie total de nuevos espacios libres de 53.727 m2.

Se propone por tanto ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones en base a lo arriba expresado

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

26. Nº Reg.: 10.132

Contenido de la alegación:

El solicitante manifiesta que el procedimiento descrito en el artículo 4.3.1 de la normativa general para establecer el tamaño promedio de las viviendas es inadecuado. Según el artículo, el promedio se realiza solamente aplicando al ámbito objeto de licencia, ya sea éste una parcela completa o solo una parte del edificio. Se propone tomar en cuenta siempre la parcela completa en la que se emplaza la intervención de un modo global, aunque la licencia de dicha intervención se limite sólo a una parte de un edificio alegando que de lo contrario parcelas idénticas darían un resultado distinto dependiendo del momento de aplicar la norma. Se pone como ejemplo 2 edificios de 2 parcelas idénticas, uno con una vivienda bajocubierta de 45m2 y otro con trasteros en lugar de la vivienda. Si después de la ejecución se quisiera solicitar un cambio de uso de trasteros a vivienda sería imposible aplicando el criterio del PGOU, mientras que, si la actuación se ejecuta en toda la parcela, sí resultaría posible.

Respuesta

Aplicar siempre el tamaño promedio al ámbito de la parcela provoca también efectos distintos dependiendo del momento de la solicitud de la segregación o cambio de uso. Es decir, a medida que se habiliten nuevas viviendas dentro de una parcela el promedio total disminuye, de modo que en un primer momento se admiten viviendas de tamaño menor a los que se podrían admitir más tarde, el derecho del propietario a dividir su vivienda depende de las actuaciones que el resto de propietarios hayan realizado.

Se ha estimado que aplicar la norma de esta manera produce resultados injustos: premia a los primeros solicitantes y castiga en exceso a los siguientes.

Por este motivo se ha optado por el criterio más igualitario posible: aplicar siempre el promedio al ámbito de la actuación y limitar el tamaño de las viviendas objeto de división y resultantes. Éstos serán superiores a 60m2(t) en las parcelas a.1 y a.2 y VPP; a 80,00 m²(t) en las parcelas a.3.1, a.3.2 y a.3.3, y a 125,00 m²(t), en las parcelas a.3.4 y a.4 según Documento de Aprobación Inicial, aunque, vistas las alegaciones, se ha decidido flexibilizar esas ratios.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

27. Nº Reg.: 10.139

Contenido de la alegación:

Los redactores del escrito estiman que, siguiendo el actual modelo de sostenibilidad, Hondarribia debe perseguir un modelo denso, compacto, poroso, policéntrico, de usos variados y verde. Que deje a un lado la dependencia del vehículo privado y sea más segura y democrática para todos.

En atención a esos principios, realizan seis propuestas:

1. Densificar y compactar el suelo urbano:

- Duplicar la edificabilidad de la AD 8.2.1.
- Aumentar la edificabilidad de la AD 8.4.2.
- Llevar la parcela de reserva de uso dotacional escolar a una zona periférica, teniendo en cuenta que probablemente no va a ser ejecutada y destinar ese suelo a vivienda.

2. Nodo Santa María – Santa Engrazia:
Se propone la dignificación de este espacio, teniendo en cuenta su ubicación, historia y singular interés.

3. Aparcamiento en Zezen Plaza:
Se propone la ubicación de un aparcamiento subterráneo en esta ubicación.

4. Construir en el enclave de Erribera. (Erribera Behera y Erribera Gabarrari).

5. Zonas industriales de Gabarrari y Eskapatxulo.
Se propone trasladar esas zonas industriales a enclaves más alejados de la ciudad y permitir en estas zonas edificios que conjuguen usos industriales y residenciales.

6. Aeropuerto: se solicita que el plan tenga en cuenta los perjuicios que esta infraestructura causa a la ciudad

Respuesta

El escrito presentado se trata de una serie de aportaciones al Plan, más que una alegación en sentido estricto.

1. Con respecto al aumento de edificabilidades en las AD. 8.2.1. y 8.4.1., cabe mencionar que en vigencia de las NN.SS. se ha autorizado la construcción de 66 viviendas en la A.I.U. 33 Presa, con un perfil de PB+IV y PB+V, con cierta polémica y movimiento en contra de algunos vecinos que consideran su impacto excesivo.

La edificación propuesta en la AD. 8.2.1. es de Pb+IV+Bc, similar en altura a las colindantes. Teniendo en cuenta que se debe dejar espacio para los taludes que salven la diferencia de cota entre las calles Tximista y Biteri, tampoco parece razonable ampliar la ocupación en planta del inmueble.

La AD 8.4.2. se deriva del plan parcial de Muliate, desarrollado al amparo de las NN.SS. En vigencia del Plan General de 2017 se aumentó la edificabilidad dada a esa parcela pasando de 1.535m^2(t) a 2.280m^2(t), esto es, un incremento del 48,53%. (El PGOU 2017 también incrementó la edificabilidad del resto de parcelas, pero ese incremento fue del 18,75%).

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Se estima que aumentar aún más el volumen del edificio afectaría negativamente a la unidad del conjunto definido en el Plan Parcial que desarrolló el ámbito, por lo que se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

Con respecto a destinar la parcela de Damarri a usos residenciales, que son los que originalmente tenía, cabe recordar que en el Plan General se propone el traslado de la dotación escolar prevista en el Plan Parcial de Muliate a este ámbito, y ubicar las viviendas de protección prevista en Damarri en él, dadas sus mejores condiciones geotécnicas.

Se estima que, dado que las viviendas se van a ejecutar en un ámbito cercano, procede destinar la parcela a un uso dotacional, sea educativo o no, para mantener el equilibrio entre usos residenciales y dotacionales.

Por este motivo se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

2. Nodo de Santa María - Santa Engrazia.
La propuesta es acorde con la propuesta de Auzobihotza en este enclave, y se estima necesaria teniendo en cuenta el estado de la zona, por lo que se propone ESTIMAR la alegación en este punto.

3. En relación al aparcamiento de Zezen Plaza, la documentación existente en los archivos municipales constata la existencia de elementos defensivos de la muralla bajo el aparcamiento actual. Dependiendo de su ubicación exacta, este elemento imposibilitaría la ejecución del aparcamiento por lo que el Ayuntamiento encargó un estudio realizado con georradar.

El resultado del estudio, a falta de sondeos arqueológicos que lo corroboren, es que es posible ubicar el aparcamiento en esa ubicación, por lo que se propone ESTIMAR la alegación.

4. y 5. Durante la fase de Avance de la tramitación del Plan General de 2017, se propuso la clasificación del ámbito Erribera Behea, que por ubicación, accesos y condiciones representaba una buena opción para el crecimiento que la ciudad necesita.

El informe del Ministerio de medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, indicó, en su informe vinculante, que esa propuesta no se ajustaba a las determinaciones de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

la Ley de Costas y que requería la modificación del deslinde para lo que se debía seguir el procedimiento legalmente establecido, que no es la tramitación del Plan General.
Esta determinación obliga a clasificar el ámbito como suelo no urbanizable.

Asimismo, ratificaban la justificación de esa decisión los conflictos en relación a la ampliación propuesta, de diferente peso, pero en todo caso severos y de difícil solución, señalados, como se ha comentado, por otras administraciones:

- Dirección de Planificación Ambiental (GV): Afección al Plan Especial de Txingudi y necesidad de Estudio de Impacto Acústico, al presentar los suelos señalados un fuerte impacto acústico, producido por el tramo inicial de "Mendebaleko Bidea", difícilmente resoluble con soluciones urbanísticamente aceptables.

- URA: Inundabilidad en periodos de retorno de 100 y 500 años, que dificulta en gran medida la disposición de locales garaje y otros usos en las cotas afectadas, por debajo de la rasante actual de Mendebaleko Bidea.

Con respecto al ámbito de Gabarrari, cabe destacar que en Hondarribia existe una clara deficiencia de suelos con carácter industrial, que además se ve agravada por la imposibilidad de clasificar nuevos suelos para este fin al norte del Puente de Amute. Además, parte del ámbito de Gabarrari y de Eskapatxulo se encuentran condicionadas por la huella de ruido del Aeropuerto, por lo que no es posible calificar nuevos usos residenciales en la zona.

Por todo ello, se estima que procede DESESTIMAR la alegación presentada.

6. Por último, con respecto a las afecciones del aeropuerto, el Plan General, las tiene muy presentes. No en vano, dado que es una infraestructura de interés general, el planeamiento no puede imponer restricciones a la misma; son las Administraciones encargadas de su gestión (AESA, AENA y ENAIRE) de acuerdo con la legislación vigente, las que imponen restricciones al planeamiento que éste debe respetar.

Al no haber una solicitud concreta, en este caso no cabe aceptación o desestimación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

28. Nº Reg.: 10.145

Contenido de la alegación:

La alegación presentada recoge en esencia el mismo texto que ya se presentó como sugerencia al Plan General, que se recogió con el número 7976, y fue debidamente contestado en el documento Informe de Respuesta a las Sugerencias Presentadas publicado junto a los Objetivos y Criterios del Plan.

El texto presentado contiene una serie de consideraciones generales sobre el PGOU, alguna de las cuales se puede entender como alegación al Documento de Aprobación Inicial, aunque la mayoría son reflexiones sobre el modelo de ciudad y su arquitectura. En resumen, aunque el peticionario dice estar de acuerdo con las ideas principales presentadas en el documento, también advierte una desconexión entre memoria y propuestas de diseño, ya que las propuestas de ordenación siguen, en su opinión, modelos urbanísticos obsoletos.

La alegación se divide en 5 subtemas:

1. Necesidad y tipo de crecimiento.
2. Modelo de ciudad e intensidad.
3. Movilidad.
4. Arquitectura.
5. Clima.

Respuesta

1. Necesidad y tipo de crecimiento

El alegante se pregunta por el motivo de la reducción de la cantidad de vivienda establecida inicialmente por el Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostia-Bidasoa y las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Además, pregunta si el número de vivienda propuesto en la aprobación inicial responde adecuadamente a las necesidades de los hondarribitarras y a la crisis de acceso a la misma.

• Según el redactor, el Plan General agota el marco del Perímetro de Crecimiento Urbano (PCU) establecido en las DOT y en el PTP. Destaca que, según el Documento de Evaluación Ambiental, la zona de Basako tiene un importante impacto negativo en el paisaje. El autor afirma que Tudelenea, Montañenea, y la propuesta del nuevo Parque Tecnológico tienen un carácter similar. También se menciona la posibilidad de decrecimiento: el proceso de restitución del suelo al medio rural mediante la desclasificación del suelo y se pregunta si habrá alguna zona que vuelva a la montaña o a la naturaleza.

• En relación a que la capacidad de crecer de nuestras ciudades tiende a disminuir, se reflexiona sobre la financiación municipal. Se pregunta si habrá nuevos mecanismos de tributación para mantener los servicios públicos en caso de bajada de población.

• En relación con las actuaciones de dotación, a pesar de ver estos planteamientos de manera positiva, el redactor estima que se requiere un análisis más profundo, ya que echa en falta una visión global y marcar jerarquías. Propone sustituir las dotaciones por un Plan Especial (o varios por ámbitos) para la obtención de vivienda protegida, formando grupos que permitan la imposición del estándar de VPP fijado en la Ley.

• El problema de acceso a la vivienda es uno de los puntos principales de la alegación. El autor incide en los problemas que tienen los jóvenes para asentarse en el municipio y se pregunta si con las viviendas protegidas que se proponen será suficiente para solucionar la situación. Además, destaca los datos expuestos en el

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

informe Vivienda vacía, alquiler y pisos turísticos en Hondarribia (septiembre 2018): el 22% de las viviendas (más de 1/5) se identifican como viviendas no principales y el 71% de ellas se utilizan como segundas viviendas. Expone que esa cifra es mucho más alta que la de pueblos y ciudades de alrededor y se sorprende de que no se vayan a producir intentos de comercializar esos pisos vacíos.

• Para finalizar con el apartado, por un lado, se pregunta si se incluirá el municipio en el listado Zona Tensionada de Alquileres. Por otro lado, solicita que se exploren otras vías para conseguir nuevas promociones de VPO o para la obtención de alojamientos baratos: compra por el propio Ayuntamiento de diferentes propiedades (para ir ampliando el 'portfolio' de sus propiedades); obligatoriedad de disponer viviendas protegidas en las Actuaciones de Dotación y zonas con incremento de edificabilidad, en viviendas en las que se autorice la subdivisión o en cambios de uso en un local a nivel de calle...

Además de garantizar las viviendas de Protección Oficial, el alegante recomienda la promoción de modelos como CO-OP (que van más allá de los modelos cooperativos tradicionales), ATRI (metodología de los Grupos Tácticos de Repoblación Inclusiva, puesta en práctica en Cataluña y desarrollada con la colaboración del Gobierno Vasco y la Escuela de Arquitectura de la UPV/EHU) o Community Land Trust, donde se puede realizar una cesión temporal de suelo público en beneficio de iniciativas cooperativas o cohousing local para sacar viviendas del mercado. Estos últimos están siendo promovidos a través de la red INTERREG de la Unión Europea. Muchas de estas alternativas se pueden encontrar en el libro "Komunitatean Bizi" traducido al euskera por la editorial Argia.

2. Modelo de ciudad e intensidad

• Para el redactor de la alegación, el plan general continúa con un modelo de ciudad fragmentado y expansivo: en base al uso del coche, ocupa más suelos nuevo, construye nuevos barrios subiendo a las laderas y creando manzanas aisladas. Por otro lado, reconoce que el Plan ha intentado consolidar la zona de La Campiña a través de Actuaciones de Dotación. Sin embargo, el autor considera que se trata de un ensayo inocente y afirma que hay que trabajar más esta iniciativa.

• En el siguiente punto se destaca que los barrios fuera del casco urbano han sido desarrollados siguiendo el modelo de suburbanización y critica que el nuevo plan continúe en esta línea porque se proponen barrios cada vez más alejados del núcleo urbano, sin servicios urbanos de calidad, con una accesibilidad dudosa, poco conectados con el entorno y de poco carácter.
Por último, afirma que el modelo de ciudad tiene la capacidad de transformar el carácter e ideología de la gente y se pregunta qué tipo de ciudadanos va a crear este PGOU.

• A continuación, en la alegación se denuncia que no existe ningún deseo de ser municipio policéntrico. Se vuelve a insistir en la ausencia de calles que puedan tener la intensidad de una calle popular o plazas que puedan servir de punto de encuentro. Dice que las nuevas zonas propuestas no solucionan las carencias de las zonas suburbanas circundantes.

Se menciona que Hondarribia, más allá del casco histórico y del puerto, no tiene carácter de pueblo ni de ciudad y que los nuevos desarrollos no configuran zonas vecinales y, en consecuencia, se mantiene una gran dependencia del centro urbano. En este sentido, en el escrito se pregunta si habrá algún intento de reconsolidar la ciudad. Por ejemplo, convertir alguna calle suburbana de la zona de la campiña en calle urbana. Propone como modelo reforzar el eje de Soroetagain y Donostia kalea. Por último, dice que le gustaría ver

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

en el municipio una red de barrios con carácter propio, dotados de espacios inspiradores de calidad a los que invitan, y enclavados a través de calles amables y atractivas.

• Para el autor, el modelo de ciudad dormitorio se mantiene en el PGOU en lugar de intentar compaginar la vivienda con otros usos: viviendas y comercios, viviendas y escuelas, centros de vivienda y deportes, viviendas e industriales... Se propone la realización de promociones multiusos en algunos puntos estratégicos (potenciar el centro comercial de Sokoa, combinar viviendas con tienda en la parcela del supermercado Dia...).
El autor estima que el desarrollo de Zaldunborda creará pocos puestos de trabajo y, que la propuesta del Parque Tecnológico sustenta un modelo expansivo, retrógrado y pasado de moda. A su juicio, estos usos deberían integrarse en el núcleo urbano, dentro de la trama, combinados en un edificio de oficinas de uso mixto, siguiendo un modelo denso y compacto.
Por último, se propone la ubicación de las empresas en la parcela de Eroski y en su aparcamiento, en consonancia con el Hub de movilidad que se pretende realizar allí.

3. Movilidad

• En relación con este apartado, en la alegación se reconoce que el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, ha realizado aportaciones de interés.

No obstante, sostiene que la ubicación de los barrios que se han planteado y el modelo de ciudad elegido fomenta que todos los ciudadanos de los nuevos barrios se muevan en coche.
Además, critica el diseño de los nuevos barrios ya que la disposición de los viales ha marcado la ubicación y alineaciones de los edificios.

Además de lo comentado, denuncia que «todas las calles, espacios y bloques planteados en los nuevos desarrollos son iguales, todos con doble carril, aparcamientos a los lados, el mismo ancho de calle en todas las calles y capacidad de acceso en coche a todos los bloques». Esto, a su juicio, creará calles y barrios similares sin jerarquía.

• El escrito reflexiona sobre el incremento del número de coches que se generará como consecuencia de las previsiones de crecimiento del Plan. A continuación, se pregunta si se proponen alternativas para evitar las habituales colas de coches de verano.

• El siguiente apartado de la alegación reflexiona sobre los sistemas para cambiar la actitud de los usuarios de coches e influir en la velocidad. Describe los intentos llevados a cabo en otros países: crear barreras físicas para los coches y vías ondulantes difíciles para los conductores para fomentar la moderación de la velocidad y fomentar calles juguetonas para los niños; calles sin rayas centrales, que pueden ser normales, pero más estrechas, para moderar la velocidad. Se pregunta finalmente si en los nuevos barrios habrá sistemas que creen calles divertidas para los niños y den prioridad al peatón.

• En la alegación se pregunta si se han realizado estudios para medir el impacto de las nuevas casas y aparcamientos propuestos por el Plan en relación a los dos aparcamientos planteados en el PGOU y para modelar los picos del tráfico.

Menciona que en varios países se han establecido máximos para limitar el uso del coche en lugar de fijar unas cifras mínimas de aparcamiento a través de estándares.

Además, critica que el estándar de la CAPV se aplica siempre de la misma manera, sin tener en cuenta la accesibilidad de la zona.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Además, dice que la definición de vehículo se deja abierta a la interpretación.

• En el último punto del apartado se cuestiona la accesibilidad en la zona de Tudelenea y Botika. El autor cree que tendrán muy difícil acceso para los peatones. Además, dice que los vecinos que están en la ladera del monte van a depender mucho del coche, ya que los centros comerciales o el transporte público están lejos. Concluye diciendo que Hondarribia tiene una escala adecuada para promocionar la ciudad de 15 minutos.

4. Arquitectura

• Indica en este apartado que el abanico de tipologías que muestran las propuestas es escaso. Señala la posibilidad de acabar con los modelos monótonos hasta ahora y que en su lugar se pueden proponer tipologías innovadoras, imaginativas y modélicas.

Dice que las disposiciones que se muestran tienen filas demasiado largas y caminos demasiado rectos para los lugares pendientes que hay. Por eso propone otras tipologías: en lugar de pastillas rectangulares en puntos de topografía complicada, modelos fragmentados o escalonados; o bloques con planta baja con pilotis en zonas en las que las tipologías de torres (Jostaldi y Euskaltegi en la parcela pública de la cancha lateral) son inundables junto a un gran cambio de nivel.

Posibilitar el abordaje de diferentes modelos de vida, tanto para adaptarse a los diferentes modelos de familia, como para ofrecer oportunidades de vida y trabajo y demandar modelos tipológicos que puedan sufrir muchos cambios a lo largo de la vida útil del hogar. Los que ofrecen la posibilidad de trabajar y vivir Los que aceptan otros modelos además de la familia mono-parental u ofrecen oportunidades para quienes quieren llevar una vida colectiva

Finaliza el apartado reflexionando sobre el uso de las plantas bajas. Señala que la vivienda desarrollada en los últimos años no tiene usos mixtos. Además, señala que estas tipologías adolecen de una evidente falta de interacción con el nivel de la calle. Considera recomendable proponer plantas bajas que puedan cambiar de uso en el futuro para dar cabida a servicios que puedan ser útiles. Asimismo, señala que es necesario proponer bloques que permitan la mixtura de usos: confundir los centros de trabajo y la ligera industria con la vivienda, para que al integrar las actividades económicas en la trama urbana se generen nuevas oportunidades laborales y se diversifique la economía local.

5. Cambio climático

• Como introducción a este apartado el autor señala que las actitudes activas ante la Emergencia Climática no están claras en el PGOU y cuestiona si el modelo de crecimiento y ciudad propuesto en el mismo contribuirá a alcanzar estos objetivos de sostenibilidad. También se pregunta si contribuirá a reducir las emisiones de CO^2 que generará el municipio.

En la revisión del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV 2021, en localidades costeras como Hondarribia, se preveía un aumento del nivel del mar de 50-80 cm a lo largo de este siglo. El autor afirma que en el Plan no está claro qué medidas concretas se van a tomar y cómo se va a reaccionar ante esta situación. Plantea nuevos desarrollos que actúen como barrios inundables como solución, barrios esponja, inundables o actuaciones que propongan una convivencia sana con subidas de nivel de agua. Por último, más allá de los enfoques defensivos, se

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

pregunta qué actitud se va a adoptar para hacer frente a la situación.

• Respecto a la sostenibilidad, pregunta si en el plan se van a promover medidas valientes y concretas o se van a compensar las prácticas no sostenibles mediante instalaciones, vehículos u otros aparatos eficientes. San Sebastián, por ejemplo, pide que se aseguren medidas que vayan más allá de la CTE (Código Técnico de la Edificación) en la rehabilitación o construcción de cualquier edificio y comienza a exigir resultados de certificaciones energéticas. Por último, pregunta si se va a elaborar una ordenanza municipal rigurosa y progresista sobre las exigencias de sostenibilidad de los edificios.

• En la alegación se realiza una reflexión en torno a las emisiones de CO2.
Existe un indicador importante, que es la medición del Carbono Encarnado de los edificios (Carbono Incorporado o Embodied Carbon), se alega que se debería fomentar el uso de este nuevo indicador.

• El siguiente punto de la alegación se refiere a los edificios protegidos y antiguos. Pregunta si el nivel de protección del patrimonio entorpece con la habitabilidad: permitir balcones amplios, la posibilidad de ampliar terrazas en los tejados, ampliar ventanas para garantizar la luminosidad y una ventilación más adecuada; varias viviendas necesitarán ascensores; la posibilidad de colocar placas solares en los tejados; exigencias estrictas de para la implantación de actividades económicas en los bajos para que los locales no queden vacíos, etc.

• En el siguiente punto de la alegación se realizan numerosas reflexiones sobre la protección de los árboles. Se critica que no se mencione el número de árboles que se pierden en los desarrollos de las nuevas promociones o se dice que, en muchos países, los árboles tienen un nivel fijo de protección. Además, se sugiere completar el mapa de árboles públicos de Hondarribia.

• El siguiente apartado de la alegación se refiere a los sistemas de calefacción urbana (o District Heating). Se pregunta por un lado si se ha previsto algún sistema de este tipo en los nuevos barrios. Por otro lado, se pregunta si hay iniciativas en la localidad para generar, almacenar y distribuir energía renovable.

• El apartado se cierra con las migraciones derivadas del Clima. En el Plan se pregunta si existen iniciativas de acogida adecuada a las personas inmigrantes o suelos de reserva para hacer frente a situaciones de emergencia social.

- CONCLUSIONES

• Al final de la alegación se subraya a modo de reflexión la importancia de las medidas para hacer frente a la emergencia climática. Por ello, se habla de que el PGOU no sólo se adapta a las innovaciones ligadas a la sostenibilidad, sino que tiene una oportunidad única para proponer cambios que sean transformadores.

<u>Respuesta</u>

Con carácter general, se remite a la respuesta dada en el Informe de respuesta a las Sugerencias Presentadas publicado en 2.022.

1. Necesidad y tipo de crecimiento.

El número de viviendas que el Plan General puede ofertar está limitado por la Ordenación del Territorio (DOT), que en sucesivas

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ocasiones ha reducido su valor máximo. La metodología de cálculo es la dispuesta en las DOT y la justificación del cálculo realizado se encuentra en el apartado 6.6.1. de la memoria del documento de aprobación Inicial y en el apartado 2.1.1. del documento Determinación de Objetivos y Criterios.
Ambos documentos forman parte del expediente administrativo y pueden consultarse en la dirección:

https://www.hondarribia.eus/es/hapo

Con respecto a la ocupación del suelo, en la exposición pública se ha recibido en varias ocasiones la crítica sobre el exceso de suelo rural cuya clasificación se propone en el nuevo planeamiento. En consecuencia, se han reordenado los desarrollos del PGOU con el objetivo de limitar el proceso de urbanización: las viviendas previstas en la zona de Basako se han trasladado al resto de ámbitos incrementando su edificabilidad. De esta forma, se densifican los nuevos desarrollos y se limita la ampliación propuesta en la primera aprobación.

Asimismo, se mantiene la desclasificación de grandes zonas en Zubieta y Mendelu.

Con respecto a la financiación y mantenimiento de las nuevas actuaciones, se remite al documento Justificación de la Sostenibilidad Económico-financiera del desarrollo propuesto en el que se pondera, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este documento también se puede consultar en la dirección antes mencionada.

Las actuaciones en suelo urbano son complejas desde el punto de vista de la gestión, puesto que afectan a una multitud de propietarios; tanto es así, que, a pesar de que las actuaciones de dotación son voluntarias, de fácil tramitación y económicamente muy ventajosas para los propietarios de suelo, un número relevante de ellas ha sido eliminado del Plan por petición expresa de los mismos.

Plantear actuaciones integradas discontinuas en lugar de actuaciones de dotación complica sobremanera su gestión e implica mayor conflictividad en la tramitación del Plan; de ahí que se desestimara esta posibilidad.

Consciente de la preocupante situación del mercado inmobiliario, el abordaje del problema residencial es uno de los ejes del PGOU. El Plan propone la construcción de nuevas viviendas, y entre ellas, viviendas de protección en diferentes ámbitos, pero no es competencia del PGOU regular la política de vivienda municipal; otras actuaciones como incentivos para fomentar el acceso a viviendas vacías, la declaración de zona tensionada, incentivar las cooperativas, etc. no entran dentro de su competencia.

2. Modelo de ciudad e intensidad.

Es evidente que el modelo urbanístico que se ha desarrollado fuera de los dos centros históricos de Hondarribia no se ajusta a los objetivos de sostenibilidad actuales.

No obstante, no se puede olvidar que la ciudad existente no es un papel en blanco.

La gestión de los suelos urbanos es extremadamente compleja y la materialización de las actuaciones muy larga. Así, conscientes de las

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

carencias del tejido urbano existente, se incorporará al plan general la nueva iniciativa de refuerzo, denominada "Auzo Bihotzak".

La iniciativa de los citados "Auzo Bihotzak" busca una reordenación policéntrica del espacio público a través de la creación de espacios en los barrios susceptibles de convertirse en lugares de encuentro e interacción social, espacios públicos de calidad con identidad propia que ofrecerán servicios de proximidad. Así, en lugar de concentrar la mayoría de la actividad en el centro de la ciudad, ésta se extenderá a los barrios.

Para garantizar el éxito de estos nuevos "Auzo Bihotzak" se reforzará la conexión entre ellos, tanto a pie como en bicicleta, impulsando un modelo de movilidad más sostenible.

Actividades terciarias, especialmente comerciales, y equipamientos se ubicarán en estas zonas para romper la dinámica de barrios dormitorios.

La alegación presentada critica que se ocupen suelos rurales en lugar de densificar con mayor intensidad áreas de suelo urbano consolidado y edificabilidad muy baja, pero en ese ejercicio se obvia el trastorno que supone una intervención de esa envergadura para los afectados por ella. Se reitera, tal y como se explicó en la respuesta a la sugerencia presentada con motivo de la publicación del Avance que no es razonable plantear derribos y reedificaciones en zonas de la ciudad que cualitativa y funcionalmente responden a las necesidades de sus ocupantes.

Se debe calibrar con mucho cuidado el beneficio que una actuación de este tipo pueda suponer.

Por este motivo, 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

En cuanto a las mezclas de usos, la normativa recoge que se admitan usos de oficina en las plantas primeras de las parcelas de uso residencial con menos de 200,00 m².

En cuanto al Parque Tecnológico, su ubicación en Zubieta responde a una determinación del vigente PTP, que el Plan general no puede modificar, y, aunque en principio parece razonable proponer su ubicación junto al núcleo urbano, además del incumplimiento del PTP, las condiciones de acceso al mismo lo desaconsejan y las dimensiones de las superficies solicitadas hacen que la única solución viable sea ubicarlo en la zona anexa al Hospital.

3. Movilidad.

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. El Plan General se limita a establecer la ordenación estructural de los mismos. Lo mismo se puede decir de las críticas al modelo de movilidad, reiterando lo dicho en la respuesta dada a la sugerencia: los estándares son de cumplimiento obligatorio.

Si bien es cierto que el ámbito Tudelenea-Botika se ha planteado al otro lado de la variante, el PGOU propone modificar la naturaleza de esta carretera, solicitando a la Diputación Foral su municipalización, y procediendo a su recualificación con un carácter de vía urbana.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Desde su primera aprobación, se han replanteado especialmente los apartados de nuevos desarrollos y movilidad para proponer soluciones más sostenibles. En general, el plan coincide con la iniciativa europea Regions4Climate.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, en los artículos 4.3.1. y 4.4.2. se definen y distinguen entre aparcamiento para vehículos de 4 ruedas y los espacios de guarda de bicicletas (2R), sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida, estableciendo reservas para cada tipo.

4. Arquitectura

Respecto al modelo arquitectónico sugerido, procede volver a repetir que la escala de un Plan General no permite 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 normativa recogida en el Plan permite generar plantas bajas en las que pueda haber mezcla de usos, permitiendo la implantación de usos terciarios, pequeños usos industriales, etc… y, además es reforzada en los "Auzo Bihotzak" en los recorridos que los comunican, con la prohibición de disponer viviendas en las plantas bajas.

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.

Revertir esa situación exige, además de un tratamiento urbanístico adecuado, políticas públicas de fomento y un cambio de hábitos que no es posible abordar en un instrumento de planeamiento como este que nos ocupa.

5. Cambio Climático

Varias zonas con viviendas del municipio ya tienen riesgo de inundación (especialmente la zona de Mendelu). Por ello, se están realizando estudios para dar una respuesta a la situación actual y futura. No obstante, todos los nuevos desarrollos se han situado fuera de estas áreas de inundación. (De ahí la necesidad de ocupar suelo al Oeste de Mendebaldeko bidea).

Con respecto a las zonas con riesgo de inundación existentes, el Plan establecerá las actuaciones necesarias para garantizar la respuesta adecuada de los barrios.

Como se ha señalado anteriormente, se han realizado esfuerzos para plantear propuestas más sostenibles desde el punto de vista de la movilidad y de la eficiencia energética. (En particular, se recogen en el capítulo 4.5. de las NN.GG. y en el apartado 4 "Medidas Ambientales y de Integración de Cuestiones Transversales" de las NN.PP. de cada ámbito).

Con respecto a la protección del patrimonio, la rehabilitación y la habitabilidad, la actuación municipal debe ponderar dos intereses a menudo contrapuestos: la protección y conservación del patrimonio, por un lado, y la mejora de las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética, economía, etc. por otro. El

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

equilibrio entre ambas cuestiones exige a menudo una respuesta única para cada actuación que se aborda en la licencia de obras.

La protección del arbolado no es ajena a la redacción del Plan General. (En particular, se recogen en el capítulo 4.5. de las NN.GG. y en el apartado 4 "Medidas Ambientales y de Integración de Cuestiones Transversales" de las NN.PP. de cada ámbito).

También se aborda en el Plan Director del Arbolado y del Paisaje de Hondarribia, redactado en 2021.

Las últimas cuestiones planteadas, no corresponden a un documento de ordenación estructural como el Plan General.

CONCLUSIÓN: Al no haber una solicitud concreta, en este caso no cabe aceptación o desestimación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

29. Nº Reg.: 10.146 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación:

EXPONE la alegante, que en 42 años ha vivido en cinco barrios en Hondarribia y que ha tenido que hacer frente a muchas dificultades para comprar una vivienda en el mercado libre y que además al haber estudiado y trabajado en Donostia ha sido usuaria del transporte público a diario.

Recuerda que en la justificación de la necesidad de un Plan se remite la memoria aprobada inicialmente a la necesidad de adecuarse a la Ley del Suelo 2/2006 y toda la ordenación territorial (parcial y sectorial) aprobada desde 1996. Y que en dicha memoria se menciona constantemente la necesidad de adecuarse a las nuevas Directrices de Ordenación del Territorio en aspectos como la protección del paisaje, la economía circular, el fomento del transporte público y la movilidad peatonal y ciclable en el entorno urbano.

Menciona, también, que, en cuanto a la ordenación de la nueva oferta residencial, se mencionan los criterios del Plan Parcial como la reorganización interna, el aumento de la densidad y la priorización de aprovechamiento de la trama urbana existente ante la ocupación de nuevos suelos.

Añade que la Memoria Justificativa y Descriptiva del PGOU manifiesta, además de lo arriba descrito, la voluntad de promover un tejido urbano basado en la movilidad y la sostenibilidad.

Concluye su exposición que ante todos estos criterios el plan incurre en grandes contradicciones con la ordenación propuesta, colonizando suelos de gran pendiente (superiores al 15%), como Basako y Etxanikenea, en los que se tendrán que hacer grandes movimientos de tierras, que los caminos y construcciones propuestas no se adecuan a la topografía actual y suelos además que son lejanos al centro urbano que irán en contra de la voluntad de reducir la dependencia del automóvil y el fomento de la movilidad peatonal y ciclable.

SOLICITA que se eliminen estos ámbitos en el nuevo PGOU.

Respuesta

Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

Por estos y otros motivos, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos, entre ellos Tudelenea-Botika, que pasará a tener una relación 25% / 75% de vivienda libre / protegida, de acuerdo al mínimo establecido en la ley 2/2006 y verá aumentada su edificabilidad.

Consecuentemente, procede ESTIMAR la alegación en este punto.

En cuanto a Tudelenea/Botika y Etxanikenea el Plan pretende aunar la necesidad de dotar al municipio con un ámbito viable para la edificación de viviendas de protección pública, en la franja más

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

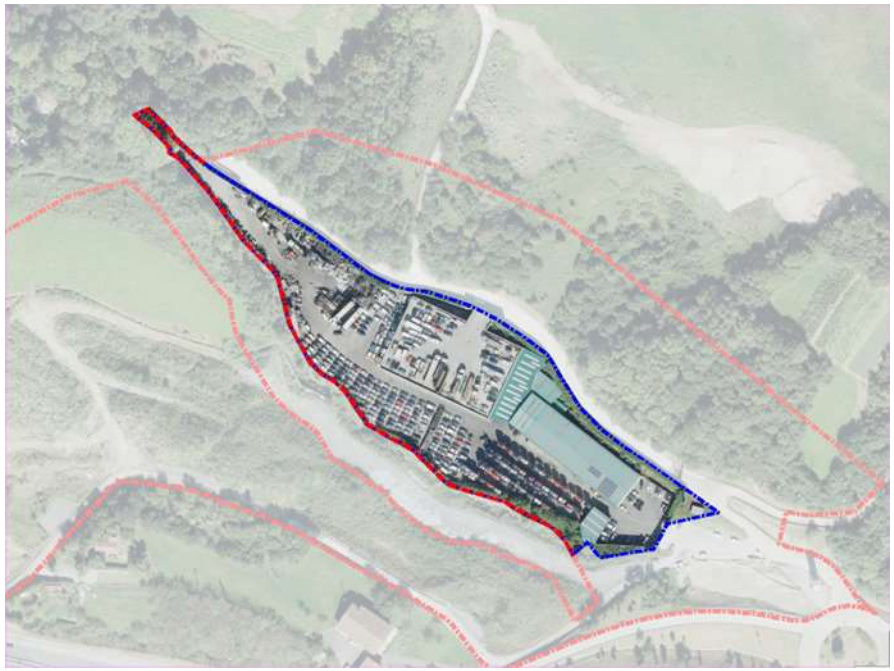
cercana al suelo urbano, dirigida a satisfacer la grave problemática de falta de vivienda asequible para la población autóctona.

Por lo tanto, procede DESESTIMAR la alegación en este punto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2. Alegaciones referidas a áreas de suelo urbano.

3.2.1. AU 1.3. Bidaurreta



1. Nª Reg.:8.557

Contenido de la alegación:

Se SOLICITA modificar los parámetros urbanísticos del ámbito, en concreto la necesidad de formulación de un Plan Especial para modificar las condiciones de edificación y uso pormenorizadas establecidas para la parcela b.2/1.3.1, además de identificar una errata en la clasificación del suelo de la ficha.

Se aportan varios cálculos, exponiendo las necesidades de la actividad y teniendo en cuenta que la superficie total edificada actualmente es de aproximadamente 5.900m²(t), incluyendo las entreplantas. Así, se SOLICITA que la ficha contemple una edificabilidad de 12.368m²(t) y una altura de edificación de 20m, de modo que no sea exigible la formulación de un PEOU para la materialización de la edificabilidad hasta dicha cantidad.

También propone la modificación del acceso al ámbito Zaldunborda Gaina, adjuntando el plano que se presentó en fase de sugerencias, en el que se grafía un vial de acceso al ámbito Zaldunborda Gaina y Elbistieta.

Respuesta

Se ha corregido el error material identificado en el apartado 1.2 de la ficha.

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, con la siguiente argumentación:

Con respecto a la edificabilidad asignada a la parcela y a la realmente existente, se ha consultado el archivo municipal y se ha comprobado que las licencias otorgadas abarcan una superficie edificada total de 4.321,44m²t.
Las NN.SS. vigentes otorgan al ámbito una edificabilidad de 1.400m²(t) y condiciona su materialización a la ejecución previa de obras de urbanización.
Así, el exceso de 1.578m²(t) no es legalizable a día de hoy.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Las deficiencias de la implantación de la actividad en el entorno, con carencia de una urbanización adecuada, problemas con el saneamiento, inexistencia de medidas de corrección del impacto visual y paisajístico etc. desaconsejan la posibilidad de permitir el incremento de edificabilidad solicitado sin la tramitación previa de un instrumento de planeamiento que garantice su ejecución.

Por tanto, se estima razonable permitir un incremento de edificabilidad hasta 6.000m^2(t) que permita legalizar lo ya ejecutado y remitir futuros incrementos de esa edificabilidad a la tramitación previa de un Plan Especial.

Se propone además la modificación del acceso al ámbito Zaldunborda Gaina, proponiendo la construcción de una rotonda y un nuevo cruce de Zokueta Erreka.
Visto el mayor impacto ambiental de esta opción, se propone mantener los accesos actuales.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.2. AU 2.1. Jaizkibel Urbanizazioa

1. Nº Reg.: 7.792

Contenido de la alegación:

Se solicita la homogeneización de la normativa de Hondarribia en el ámbito de la Urbanización Jaizkibel, con la normativa de Irún, ya actualmente en vigor, relativa entre otros a los siguientes parámetros, que el PGOU debería recoger:

1. Superficie mínima de parcela 2.600 m2, frente a los 3.000 m2 que prevé el PGOU.

2. Edificabilidad 0,20 m2 (t)/m2(p), frente al 0,10 m2(t)/m2(p) que prevé el PGOU.

3. Un edificio por parcela y dos viviendas por edificio.

4. Eliminación del solapamiento de viviendas, de la obligación de superposición en un 30% de su ocupación de las dos viviendas, esto ya recogido en la aprobación inicial.

5. No limitación de usos diferenciados privativos de elementos comunes, como jardines u otros elementos, para favorecer la intimidad de las viviendas.

Respuesta

Esta alegación ya fue presentada con motivo de la información pública del Avance, y fue estimada parcialmente, con la siguiente argumentación:

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 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 viviendas, etc.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Así, el Plan general elimina la obligatoriedad de superponer un 30% de la superficie de las viviendas bifamiliares, pero mantiene el resto de parámetros.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 7.857 y7.860

Contenido de la Alegación:

1) Se solicita la eliminación de cualquier referencia a la Asociación de Propietarios de Parcelas A de Jaizubia y a la necesidad de constituir una comunidad de propietarios, por cuanto dicha Comunidad de Propietarios de Parcelas A de Jaizubia existe formalmente en derecho y es la titular real de los elementos, servicios e instalaciones comunes.

2) Se solicita que no conste ninguna referencia a la posible consolidación de las parcelas y edificaciones existentes que a la fecha de aprobación definitiva del Presente Plan General no cumplimenten las condiciones de edificación o uso señaladas si la configuración existente se ha recogido de forma expresa en las licencias de edificación y primera utilización concedidas y cuenta con el soporte registral correspondiente.

3) Se solicita la expresa inclusión de los tres caseríos dentro del ámbito de la Urbanización Jaizkibel y de la Entidad Urbanística de Colaboración hoy realizada por la Comunidad de Propietarios de Parcelas A de Jaizubia, sin que puedan quedar exentos, en ningún caso, de la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización inherentes a todas las parcelas ubicadas dentro del ámbito urbanístico de constante referencia y cuya gestión se encomienda a la Comunidad de Propietarios de Parcelas A de Jaizubia.

4) Se requiere que desaparezca del PGOU, la referencia a la cesión de aprovechamientos urbanísticos en las parcelas de este ámbito.

5) Se solicita se eliminen las servidumbres de paso de la Urbanización.

6) Se insiste en la necesidad de que no se proceda a ninguna incorporación de parcelas a la Urbanización Jaizkibel sin que el propietario de los terrenos a incluir alcance un previo acuerdo con esta comunidad en orden a la participación en los gastos de conservación y mantenimiento de las infraestructuras de la urbanización.

Respuesta:

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas con el alcance siguiente:

1) En la actualidad la cuestión se encuentra regulada por lo dispuesto en el artículo 197.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y solventada en distintas resoluciones judiciales, que otorgan a los propietarios de la "Urbanización Jaizkibel" el carácter, cuando menos, de una agrupación propter rem, a cuyo cargo se encuentra la conservación y mantenimiento de su urbanización.
El modo en que los propietarios decidan cumplir con esta obligación excede la capacidad decisoria del planeamiento.

2) Las actuaciones objeto de licencia que se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos legitimantes requeridos en la la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, o al margen o en contravención de los mismos tendrá la consideración de clandestina.
Un Planemiento redactado con posterioridad no puede modificar esa situación.

El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas es el establecido en el artículo 221 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, según el cual, si la actuación es legalizable, por considerarse que cumple con los parámetros del planeamiento vigente, se deberá presentar proyecto de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

legalización. En caso contrario, si la actuación no es legalizable, se procederá al derribo, o bien se declararán las actuaciones asimilables a las de fuera de ordenación.

3) Las edificaciones objeto de alegación ya se encuentran incluidas dentro de la urbanización en el Plan General aprobado inicialmente.

4) La incorporación del Ámbito Jaizkibel Urbanizazioa a las NN SS se formalizó por medio de un convenio urbanístico suscrito en 1995 por la empresa promotora –Urbanizadora Jaizkibel S.A., hoy desaparecida habiéndose subrogado los actuales titulares de parcelas en sus compromisos y obligaciones- y el Ayuntamiento, que clarificó sustancialmente la confusa situación jurídico-urbanística en la que se encontraba, ya que, hasta ese momento, se estaba ejecutando con base a una modificación del plan parcial originario que no se había aprobado definitivamente.

Entre las determinaciones del convenio se recoge expresamente que a los propietarios les corresponde el 85% del aprovechamiento lucrativo y que está sujeto a las obligaciones de cesión y urbanización.

Cualquier actuación que incremente la edificabilidad sobre la previamente materializada en Urbanización Jaizkibel, habiéndose superado los plazos establecidos en el artículo 189 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desde la aprobación de las NN.SS., es una actuaci´´on de dotación ejecutada en un suelo urbano no consolidado, sujeto a la cesión o abono del 15% del aprovechamiento edificatorio.

5) En relación con la supresión de las servidumbres de paso, la normativa urbanística viene establecida en atención a las necesidades generales de paso, y, evidentemente, así deberá seguir siéndolo.

6) Como ya se ha explicado, la propuesta del documento inicialmente aprobado, propone la consolidación de la ordenación del Ámbito, incluyendo las instalaciones del Club de Golf Jaizkibel, y, la parcelación de vivienda aislada existentes en el mismo.

Además, se incorporan al Ámbito, la finca Borda Alai -2.780 m2-, ya comentada, y se definen, sobre suelos marginales situados en su interior, cinco parcelas adicionales, y, un espacio de ampliación para una parcela colindante, con una superficie conjunta de 21.154 m2.

Los viales y espacios libres privados del Área mantendrán esa condición de titularidad y uso, de modo que se mantienen las servidumbres de acceso público establecidas por las NN SS, peatonal y tráfico no motorizado en todos los viales y de acceso motorizado en algunos de ellos.

Su mantenimiento será responsabilidad de la comunidad del conjunto de los propietarios afectados en las condiciones establecidas por el artículo 197 de la LS 2/2006.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 7.897

Contenido de la alegación:

La primera alegación presentada en este escrito se corresponde a la presentada con el nº de registro 7.916 en fase de sugerencias a plan general que a su vez 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…

A estas alegaciones se les suma una tercera, que solicita la eliminación de las servidumbres de paso impuestas a la urbanización.

Respuesta:

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas con el alcance siguiente:

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.

Con respecto a la eliminación de la imposición de 30% de superficie en planta, ésta ya fue aceptada e incorporada al documento de aprobación inicial.

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.

Por último, en relación con la supresión de las servidumbres de paso, la normativa urbanística viene establecida en atención a las necesidades generales de paso, y, evidentemente, así deberá seguir siéndolo.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 8.016

Contenido de la alegación:

El alegante insta la incorporación de terrenos colindantes con el ámbito "2.1. Urbanización Jaizkibel", y basa su pretensión en que:

a) Así se dispuso inicialmente en el Plan General de 2017, modificándose tras su aprobación provisional, por determinación de la Comisión Territorial del País Vasco;

b) Las apreciaciones de la Comisión Territorial del País Vasco se referían a la propia "Urbanización Jaizkibel", y no a los terrenos incorporados;

c) Formula una crítica directa al informe que emitió la Comisión Territorial del País Vasco, manifestando que, sobre la inadecuación del modelo territorial, en dicho informe la Comisión se refiere a la "Urbanización Jaizkibel" en su globalidad, y no a unas pocas parcelas, ni a las que se SOLICITA que sean incorporadas; sobre el carácter urbano de las parcelas, cuya incorporación a la "Urbanización" solicita, afirma que cumplen los requisitos del artículo 11.1.a) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco; y, sobre la falta de justificación del cumplimiento de la edificabilidad (art. 77 de la Ley 2/2006), afirma que no se trata de una actuación integrada.

Respuesta

En primer lugar, el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco determina que el informe de la Comisión Territorial del País Vasco es vinculante, en lo referente a la acomodación del Plan General a los instrumentos de ordenación territorial, que es el caso, al informar la Comisión desfavorablemente la incorporación al Suelo Urbano de nuevos terrenos en disconformidad con el modelo territorial. Por tanto, ante el planteamiento del alegante de volver a determinar la incorporación de nuevos terrenos a la "Urbanización Jaizkibel", cabe responder que el mismo es inatendible al tratarse de una actuación ya expresamente rechazada antes por la Comisión Territorial del País Vasco.

Carece de sentido que el alegante defienda la procedencia de la incorporación de terrenos a la "Urbanización Jaizkibel", manifestando que el informe de la Comisión se refiere a la propia "Urbanización Jaizkibel", y no a los terrenos a incorporar, ya que si la "Urbanización Jaizkibel", en su actual configuración, ya incurre en inadecuación al modelo territorial definido por las Directrices de Ordenación del Territorio, más se agravará esa inadecuación si se suman nuevos terrenos a la "Urbanización".

Y, en segundo lugar, junto al anterior argumento han de sumarse dos ideas a tener en cuenta en la defensa de la decisión municipal: por una parte, la discrecionalidad que asiste a la Administración, para elegir entre distintas posibilidades de planificación; y, por otra parte, la necesidad de establecer los límites espaciales de la clasificación de los distintos suelos objeto de delimitación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 8.366, 8.716 y 9.739

Contenido de la alegación:

Se SOLICITA que la edificación denominada Kamio Berri sea excluida del ámbito.

Respuesta

Esta alegación ya fue remitida al Ayuntamiento con motivo de la tramitación del Plan general de 2017 y con motivo de la publicación del Avance, que se respondió de la siguiente manera:

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 (está incluida dentro del Plan Parcial), aunque se trata de una edificación preexistente que ocupa una parcela 2.500m2.

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.

Por lo tanto, se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 8.708, 9.997 y 10.001

Contenido de la alegación:

A la vista de las Alegaciones de referencia, la primera observación que cabe hacer es que las tres contienen el mismo texto, salvo la primera de ellas, que contiene un apartado menos que las siguientes, aunque, en definitiva, la argumentación y conclusión de las tres es la misma.

El alegante formula y desarrolla su personal visión de la situación física, urbanística, social y jurídica de la "Urbanización Jaizkibel", y, en base a ello, articula una serie de peticiones finales, que presenta como "Alegaciones a la aprobación inicial del PGOU". Estas peticiones pueden concretarse en las siguientes:

1.- Constituir una Entidad Colaboradora o Entidad similar.
2.- Participación del Ayuntamiento en la conservación de las infraestructuras y servicios de la "Urbanización".
3.- Obtención de recursos para la adecuación de infraestructuras.
4.- Actuación frente al cierre de viales.
5.- No incorporación de nuevas parcelas.
6.- Identificación de las parcelas de titularidad Municipal.
7.- Interacción de los vecinos de la "Urbanización" y el Ayuntamiento, para mejorar las condiciones urbanísticas del Ámbito, en la línea que se indica en sus Alegaciones.
8.- Establecer condiciones de movilidad y acceso al transporte público.
9.- No permitir la constitución de dos viviendas por parcela, ni la independización física de jardines y entradas de una misma parcela; y
10.- Mantenimiento de la edificabilidad.

Respuesta

El análisis de la exposición, y en particular de las reseñadas solicitudes del alegante, que se formulan, presentadas como Alegaciones, lleva, en primer lugar, a afirmar que la mayoría no se corresponden con materias propias del contenido de las determinaciones de un Plan General de Ordenación Urbana. No obstante, seguidamente se va a dar respuesta a las mismas:

1.- En la actualidad la cuestión se encuentra regulada por lo dispuesto en el artículo 197.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y solventada en distintas resoluciones judiciales, que otorgan a los propietarios de la "Urbanización Jaizkibel" el carácter, cuando menos, de una agrupación propter rem, a cuyo cargo se encuentra la conservación y mantenimiento de su urbanización.

2.- Si hubiera lugar a ello, por las condiciones y circunstancias del origen y naturaleza de los gastos que pudieran ser repercutidos al Ayuntamiento, éste asumiría aquellos que pudieran corresponderle, en el porcentaje que le competa, y, siempre, previa plena justificación de la producción, contratación, ejecución, y pago de sus conceptos e importes.

3, 7 y 8.- Como se ha dicho al inicio, al igual que otras, las peticiones de estas Alegaciones, no guardan relación directa con las determinaciones urbanísticas propias del Plan General de Ordenación Urbana, lo que no implica que no puedan ser planteadas en otro contexto y/o articuladas en el marco de la gestión administrativa general del Municipio.

4.- La reacción y actuación municipal frente a cierres de viales se encuentra sometida a la normativa urbanística aplicable en cada momento, establecida en atención a las necesidades generales de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

paso, como así ha sido confirmado por distintas resoluciones judiciales, y, evidentemente, así deberá seguir siéndolo.

5.- Se deberá seguir el sentido vinculante del informe de la Comisión Territorial del País Vasco, emitido tras la aprobación provisional del anulado Plan General de 2017.

6.- La identificación de las superficies/parcelas de titularidad Municipal se recoge en el plano 1; C.II. Normas Particulares para las Zonas Urbanísticas, 1. Gaintxurizketa – 2. Jaitzubia (Zona 2.1), 3. Ordenación Pormenorizada, 3.1. Zonificación Pormenorizada.

En este plano se distinguen los viales, espacios libres y equipamientos de titularidad y uso público (Sistemas generales y Locales) de los viales, espacios libres y equipamientos propiedad de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Jaizkibel con indicación de los diferentes tipos de servidumbre que les afectan.

9 y 10.- A este respecto, tal y como se indica en la contestación de la alegación número 7.792 a la que se remite, cabe indicar que los parámetros urbanísticos generales de la Urbanización Jaizkibel se mantienen en el nuevo PGOU, con la salvedad de la obligación de superposición del 30% en planta, que se elimina.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nº Reg.: 8.720 y 8.722

Contenido de la alegación:

Se tratan de dos escritos de Alegaciones presentados por separado, y por distintas personas, pero con idéntico contenido, por lo que procede su estudio y contestación de forma conjunta.

En sus escritos las alegantes, por una parte, aluden a las controversias que existen entre los distintos propietarios de la "Urbanización Jaizkibel"; por otra parte, centran su argumentación en las servidumbres de paso existentes en este momento, como determinación urbanística vigente; y, finalmente, instan: la supresión de las servidumbres de paso, la asunción por el Ayuntamiento de los gastos de viales, zonas verdes, etc., y que el Ayuntamiento exija la debida constitución de la Comunidad de Propietarios

Respuesta

En relación con la supresión de las servidumbres de paso, la normativa urbanística viene establecida en atención a las necesidades generales de paso, y, evidentemente, así deberá seguir siéndolo.

Respecto a la asunción por el Ayuntamiento de los gastos de viales, zonas verdes, etc. como espacios propios de una urbanización pública, y a la constitución de una Comunidad de Propietarios, ha de afirmarse que ésta es una cuestión ya ampliamente debatida y resuelta en sede judicial, que ha determinado decididamente que la "Urbanización Jaizkibel" es una "Urbanización" de carácter privado, cuyos gastos han de ser asumidos por los propietarios que la componen, en atención a lo establecido al efecto por el artículo 197.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

8. Nº Reg.: 8.770

Contenido de la alegación:

El contenido de la presente Alegación constituye una repetición de la argumentación que la Entidad alegante ha planteado ya en numerosas ocasiones ante el Ayuntamiento, manifestando su pretensión, en primer lugar, de negar cualquier legitimación, primero a la "Asociación de Propietarios de Parcelas "A" de la Urbanización Jaizkibel", y en este momento a la Comunidad de Propietarios de dicha "Urbanización"; y, en segundo lugar, de que el Ayuntamiento asuma la titularidad pública, con sus correspondientes efectos, de las infraestructuras de servicios de la "Urbanización Jaizkibel".

Respuesta

Evidentemente, y como ya se recoge en la respuesta dada a anteriores Alegaciones, ninguna de esas pretensiones, expuestas por la alegante, son de recibo.

El principal fundamento del rechazo de las pretensiones de la alegante se encuentra en que ambas cuestiones han sido formuladas, analizadas y resueltas en sede judicial, regulando la primera, y rechazando la segunda. Por ello, cabe afirmar: por una parte, al amparo de lo dispuesto en el artículo 197.3, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que el conjunto de propietarios de la "Urbanización Jaizkibel" tiene, cuando menos, el carácter de una agrupación propter rem, recayendo en ellos el deber de dotación y mantenimiento de los distintos servicios de su urbanización; y, por otra parte, recogiendo la tajante afirmación dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, que "no procede la asunción por el Ayuntamiento de Hondarribia de las fincas registrales litigiosas (Se refiere la Sala a aquellas en las que se asientan los elementos de urbanización: viales, zonas verdes y redes de infraestructuras) por tratarse de elementos de urbanización de carácter privado de acuerdo con el planeamiento".

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

9. Nº Reg.: 10.102

Contenido de la alegación:

EXPONEN: Que son propietarios de una parcela colindante a la Urbanización Jaizkibel.

SOLICITAN: que su parcela sea clasificada como suelo urbanizable.

Respuesta

Durante la tramitación del Plan General aprobado en 2017, el Ayuntamiento solicitó el informe preceptivo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El informe emitido por la Comisión fue desfavorable a la incorporación al Suelo Urbano de nuevos terrenos en Jaizkibel Urbanizazioa por ser disconforme con el modelo territorial. Por tanto, ante el planteamiento del alegante de volver a determinar la incorporación de nuevos terrenos a la "Urbanización Jaizkibel", cabe responder que el mismo es inatendible al tratarse de una actuación ya expresamente rechazada antes por la Comisión Territorial del País Vasco.

El artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco determina que el informe de la Comisión Territorial del País Vasco es vinculante, en lo referente a la acomodación del Plan General a los instrumentos de ordenación territorial, que es el caso,

No en vano, la ley 2/2006, señala, desde su exposición de motivos:

La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.

Además, junto al anterior argumento han de sumarse dos ideas a tener en cuenta en la defensa de la decisión municipal: por una parte, la discrecionalidad que asiste a la Administración, para elegir entre distintas posibilidades de planificación; y, por otra parte, la necesidad de establecer los límites espaciales de la clasificación de los distintos suelos objeto de delimitación.

Visto lo anterior, procede DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

10. Nº Reg.: 12.903

Contenido de la alegación:

Se SOLICITA que se proceda a rectificar la delimitación de la parcela 126 del ámbito urbanístico "AU 2.1 Jaizkibel Urbanizazioa". Se aporta a tal efecto la siguiente documentación complementaria:

1-Los datos de la Cédula Parcelaria.

2-Reproducción parcial (limitada a la zona en que se ubica la parcela 126 y adyacentes) del plano parcelario publicado por el Ayuntamiento en diciembre de 1995.

3-Plano del terreno aportado por el anterior propietario, en el que quedan señalados los mojones que delimitan de manera clara y precisa la propiedad.

4-Justificante notarial de puesta a disposición del Ayuntamiento de copia electrónica de la escritura de compraventa (y, por lo tanto, también de los cuatro documentos que acompañan a este escrito), fechada el 5/07/2022.

Respuesta

Analizada la documentación escrita y gráfica (que contempla tres planos diferentes), se puede deducir que el alegante solicita la corrección de la delimitación de la parcela de su propiedad en base al plano citado en el punto 3 del párrafo anterior.

A ese respecto, conviene indicar que el planeamiento general es un instrumento de ordenación que tiene como finalidad regular, entre otros aspectos, el uso del suelo y la edificación (define, por tanto, los usos del suelo, las condiciones de edificación, las infraestructuras y equipamientos…). La titularidad de los terrenos, en cambio, viene acreditada por el Registro de la Propiedad (y reflejada, sólo a efectos fiscales, en el Catastro).

Dado que la corrección solicitada implica también la modificación de las parcelas contiguas, a falta de la conformidad de los titulares colindantes, se considera oportuno desestimar la alegación.

En cualquier caso, cabe indicar que la modificación se deberá solicitar en el catastro y, una vez efectuada, en su caso, se tendrá en cuenta dicha corrección a efectos de los derechos edificatorios asignados por el planeamiento a la parcela.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.3. AU 3.3. Mendelu

1. Nº Reg.: 6.775

Contenido de la alegación:

1. Se considera no ajustada a derecho la suspensión de licencias aprobada junto con la versión inicial del Plan General dado que el Estudio de Detalle de la UE 11.1. del AIU 11, Hiruzubi, se encuentra en tramitación y su aprobación permitiría el inicio del proceso urbanizador y edificatorio que se ve aplazado a causa de la suspensión acordada.
2. Error en la catalogación de la villa San Isidro, dado que el edificio fue derribado a principios de 2.017.

Respuesta

El escrito presentado, argumenta que el Plan general no modifica la ordenación propuesta para la UE 11.1 y que por tanto no le es de aplicación el artículo 85 de la Ley 2/2006, afirmación con la que el equipo redactor no está de acuerdo en absoluto.

Las NN.SS. clasifican el ámbito como suelo urbano y establecen la ordenación pormenorizada del mismo, previendo para la materialización de sus determinaciones la ejecución directa de las NN.SS. mediante sistema de cooperación y estableciendo las cesiones, edificios fuera de ordenación, además de los parámetros definitorios de las nuevas construcciones.

En cambio, el Plan general inicialmente aprobado, no incluye determinaciones de ordenación pormenorizada, derivando su redacción a un Plan Especial que dé respuesta a la compleja realidad socio-urbanística del ámbito, tal y como se justifica en la memoria y en la propia ficha del ámbito 3.3. Mendelu. De modo que existe una modificación importante: el ámbito se categoriza como suelo urbano no consolidado pendiente de planeamiento pormenorizado.

El ámbito 11, Hiruzubi, no es ajeno a la problemática de la zona estando igualmente afectado por problemas de inundabilidad, inadecuación de la urbanización, etc.

El objeto de la suspensión de licencias establecido en el artículo 85 de la Ley 2/2006, es precisamente evitar que la ejecución de las

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

determinaciones de un planeamiento en vías de ser sustituido impida o condicione la redacción del nuevo planeamiento.

Visto lo anterior, se estima que procede DESESTIMAR la alegación presentada.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento ha estado trabajando en la solución de Mendelu, antes y durante la redacción del nuevo Plan (compra del edificio Stanley, implementación de la Open Gela, estudios de inundabilidad…); y como resultado de ese trabajo, se estima que parte del ámbito podría quedar fuera del Plan Especial y desarrollarse mediante actuaciones directas.
Estas cuestiones se reflejarán en el documento de Aprobación Provisional.

En segundo lugar, se ha comprobado que, efectivamente, la villa San Isidro fue derribada en 2.017 y que el edificio situado en el número 4 de la calle Mendelu se corresponde con la villa Jaitzubia Alde, carente de valor patrimonial.

Por ello, se propone ESTIMAR la alegación presentada en este aspecto y no incluir el número 4 de Mendelu Kalea en el catálogo.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.529

Contenido de la alegación:

EXPONE en representación de la Comunidad de Propietarios de Mendelu 53 que su edificio de viviendas viene grafiado en el PTP de Donostialdea y Bajo Bidasoa y PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa como parte de una zona estratégica de interconectividad, pero no tiene una propuesta de definición en dichos planes territoriales.
Se alude por otro lado que en la Normativa Particular se explica que entre los objetivos del Plan Especial para el ámbito 3.3 de Mendelu se encuentra la definición de la solución de remodelación del paso de la GI-636 por Mendelu y la Glorieta de Zubimusu; cuando por otro lado en el plano de Zonificación Global y en el Zonificación Pormenorizada se encuentra grafiada toda la parcela de su edificio como Sistema General – Red de Comunicación y Transporte – Carretera. Añadiendo que la vivienda aparece como propuesta de protección básica en la Normativa Particular, grafiada también en el Plano de Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico y en el Listado de Edificios y Elementos Catalogados de Catalogo del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y Arqueológico anexo a las Normas Urbanísticas.
Expresan que todo esto no crea más que incertidumbres respecto del derribo de su edificio y de sus posibles realojos.

SOLICITA

1. concreción sobre el destino y plazos de ejecución de la ordenación y realojos previos a la ejecución de la ordenación ya que el régimen transitorio aplicable es insostenible para mantener unas viviendas dignas.
2. que si la obtención del sistema general es a través de la gestión del ámbito se recoja en el Plan Especial un realojo si costos para los ocupantes de las viviendas de su edificio en viviendas de las mismas características que las suyas.
3. que si la obtención del sistema general es vía expropiación se concrete en base al art.186.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, una edificabilidad urbanística suficiente que permita un realojo sin costos para los titulares actuales.
4. que se levante la protección otorgada.
5. que si no es objeto de derribo se les consolide en el Plan Especial dejándolos fuera de todo ámbito de gestión urbanística.

Respuesta

Se comprueba que la protección como patrimonio en nivel Básico es una errata y se subsanará.

Se comprueba que la calificación total de la parcela, como sistema general viario, sobre la que se asienta Mendelu nº 53 es así mismo una errata ya que para la mejora de las vías forales que circundan la parcela no es necesaria la obtención de toda la parcela. Por lo que una vez recibido de Diputación Foral el diseño básico de las ampliaciones de dichas vías se redibujarán los Sistemas Generales.

En este punto, cabe mencionar que la Carretera GI-636 es competencia de la Diputación Foral y que los planes y proyectos de esa Administración con respecto a la misma son vinculantes para el municipio, debiendo éste adaptar su planeamiento.

En relación a los plazos el PGOU contempla el plazo de 18 meses para la redacción del Plan Especial una vez sea aprobado definitivamente y este Plan Especial será el que determine la categoría de suelo de la parcela resultante, la forma de obtención de las ampliaciones necesarias para la mejora de las vías forales y los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

En cuanto a los realojos en caso de derribo del edificio, los residentes en Mendelu nº 53 tendrán derecho al realojo según lo determina la Disposición Adicional Segunda de la L2/2006 del Suelo y el Urbanismo del País Vasco y resto de normativa protectora como la Ley 3/2015 de Vivienda.

Además, si la parcela fuera parte de una actuación integrada, será el Programa de Actuación Urbanizadora el documento en el que debe redactarse el Programa de Realojos.

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en el sentido de lo expresado en la respuesta.

Además, cabe mencionar que, el Ayuntamiento ha estado trabajando en la solución de Mendelu, antes y durante la redacción del nuevo Plan (compra del edificio Stanley, implementación de la Open Gela, estudios de inundabilidad…); y como resultado de ese trabajo, se estima que parte del ámbito podría quedar fuera del Plan Especial y desarrollarse mediante actuaciones directas.

Estas cuestiones se reflejarán en el documento de Aprobación Provisional.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Mendelu Zaharreko Bizilagun Elkartea: Nº Reg 9.408 y 9.505

Contenido de la alegación:

La alegación 9.408 aborda diversas cuestiones, resumidas en los siguientes apartados:

1. Señala la asociación de vecinos que el pasado 22 de diciembre de 2022 se aprobó por unanimidad un acuerdo para poner en marcha un Plan Especial de Mendelu, y por la que se creó una Mesa de trabajo. Como cuestiones pendientes en la mesa se señalan:

    a. Colocación de un muro de protección para evitar que entre el agua de la regata de Mendelu y de la laguna de San Lorenzo.
    b. Rehabilitación de las viviendas de las zonas de Josu Langile, Planetas, Mugondo y varias de la calle Mendelu y otras
    c. Mejora de la Movilidad en Mendelu y comarca del Bidasoa.

2. Apartados que figuran en el plan PGOU que deben modificarse o eliminarse para adecuarlos al plan de rehabilitación Integral de Mendelu que está en marcha. El plan de rehabilitación integral de Mendelu, es un plan de planificación y ejecución en un tiempo inferior a la aprobación definitiva del PGOU. Por ello, en los apartados del PGOU aprobado inicialmente, que aparezca algo relacionado con Mendelu, debe cambiar o modificarse.

    a. Condicionantes Territoriales y Sectoriales del Nuevo Plan General
    b. Continuidad urbana en la bahía de Txingudi.
    c. Propuesta de ocupación e intervención en el territorio. Fundamentalmente en lo que afecta a Mendelu se solicita que se suprima cualquier referencia a la eliminación de viviendas en Mendelu y su correlativo realojo.

3. Se SOLICITA la eliminación o modificación de diversos apartados de la Memoria. (tanque de tormentas, red viaria, etc.)

La alegación 9.505 tiene como objeto los ámbitos 2.3. Parke Teknologikoa, Hondarribiko Campusa y 3.2. Karmeldarrak.

Los alegantes indican que en los años 70 los caseríos de Hondarribia propiciaban la práctica autosuficiencia alimentaria cuando hoy en día el 95% de lo que se consume proviene de lugares lejanos.

Expresan que desde la década de los 60 el ayuntamiento emprendió el proceso de colonizar los terrenos agrícolas para convertirlos en urbanizaciones, atacando el medioambiente, la conservación paisajística y la biodiversidad.

Añaden que el desarrollo que se propone en Zubieta y Karmeldarrak choca frontalmente con la Estrategia de Cambio Climático del País Vasco KLIMA – 2050, con la defensa del suelo, la agricultura y el medioambiente que propone la Unión Europea el Gobierno Vasco y la Diputación Foral; además de incrementar la huella de carbono del municipio.

Expresan que los informes de las Direcciones Generales de Agricultura y Ganadería, de Patrimonio Natural y Cambio Climático y, de Calidad Ambiental y Economía Circular, del Departamento de Desarrollo Económico Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco son claros en que la construcción de un parque tecnológico

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

en Zubieta y de viviendas en Karmeldarrak no cumplirán las leyes y las directrices medioambientales comunitarias y del País Vasco.

Opinan que con la trayectoria que han llevado los suelos en Zubieta y Karmeldarrak estos son un banco de conservación de microorganismos único en Gipuzkoa, estimándose como suelos de alto valor estratégico por sus propiedades físicas, químicas a los que se le suman los datos edafológicos y microbiología.

Explican que en los informes de Ekolur no se menciona:

- que dichos desarrollos se construirán sobre los manantiales que vierten a las regatas que alimentan el Urdanibia que está protegido;
- que el desarrollo de la zona destruirá la regulación hídrica de esos suelos y con lluvias fuertes surgirán problemas de inundaciones;
- que la finca de Zubieta pertenece al Fondo de Suelo Agrario del Territorio Histórico de Gipuzkoa;
- que la GI – 636 colapsará con más vehículos.

Entienden que se omite la información para justificar el incumplimiento de la legalidad del PGOU para justificar la construcción de viviendas y un parque tecnológico.

Se oponen al desarrollo por sus incumplimientos en la línea de la moción que presentaron el 22 de diciembre de 2022 en el pleno con el voto favorable de todos los partidos.

Introducen la historia de Mendelu explicando que el significado de Mendelu es "zona alta, montículo", siendo el objetivo de Irún y Hondarribia a finales del siglo XIX. (en un barrio y donde las únicas zonas altas eran iglesia-residencia de Betharran, los caseríos Aramburuenea y Aramburu – Txiki y la finca Zubieta) ganar terrenos al mar para cultivar y construir.

Añaden que en ese desarrollo se han eliminado los terrenos agrícolas convirtiéndolos en urbanizaciones:

- el Real Club de Golf de San Sebastián, en la falda de Jaizkibel, y varias urbanizaciones suponiendo 100 Ha de desaparición de suelo
- con las NNSS se clasificaron como suelo urbanizable los ámbitos de Zubieta y Carmelitas para eliminar la joya de los suelos agrícolas de Gipuzkoa.

Explican sobre la finca Zubieta:

- que la adquirió la Diputación Foral en 1948 para instalar un "Centro Agropecuario para el desarrollo de la agricultura" centrándose su producción en horticultura y fruticultura;
- que lo más importante de la misma es la calidad de los suelos por la cantidad de microorganismos que poseen;
- que desde noviembre de 2022 Baserriko Uzta SL y posteriormente Sagarzubi SL llevan a cabo en la finca un proyecto innovador y tractor para el sector agrario y para para aportar soluciones desde la fruticultura a problemas del sector agrario como el relevo generacional, la agricultura a tiempo parcial, la falta de innovación, el incremento de la competitividad, la lucha contra el cambio climático, o la sensibilización a los consumidores sobre precios justos para el sector;
- que, de los informes de las Direcciones de Agricultura y Ganadería, de Patrimonio Cultural y de Calidad Ambiental se desprende que su desarrollo incumpliría la legislación;
- que los suelos son de alto valor estratégico y que este dato no se recoge en el PTS Agroforestal porque a su redacción la finca

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

de Zubieta ya era urbanizable y quedaba fuera del ámbito de ordenación del PTS.
- que existen varios problemas de envergadura para su desarrollo como parque tecnológico según el informe de Ekolur.

Defienden que el desarrollo de Zubieta y de Carmelitas incumple las DOT en sus directrices de hábitat natural porque no preserva el suelo agrario, en la Ordenación del medio físico regulada en el Anexo II de las DOT, la ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria y la Ley 7/2022 de Desarrollo Rural.

SOLICITAN que se desclasifique Zubieta y Carmelitas, que la zona verde de Gibeleta sigua verde y no se instalen canchas de baloncesto u otras en la línea de la moción del pleno de 22 de diciembre de 2022.

Respuesta

Se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación 9.408 teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

1. Se ha solicitado al Servicio Provincial de Costas en Gipuzkoa (MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA), la colocación del nuevo muro, a través de una modificación del proyecto Recuperación ambiental de las marismas de Plaiaundi T.M. de Hondarribia (Gipuzkoa), y se ha reiterado la solicitud a la Dirección General Patrimonio Natural y Cambio Climático, de Gobierno Vasco, que a su vez ha realizado la petición al Servicio Provincial de Costas en Gipuzkoa, todo ello en el contexto del proyecto Recuperación ambiental de las marismas de Plaiaundi. A la fecha de redacción de este informe, la respuesta del Servicio Provincial de Costas ha sido negativa.

2. Frente a los problemas graves de inundabilidad que presenta el barrio de Mendelu, se ha encargado un estudio hidráulico específico para la zona, que analice el efecto de las inundaciones derivadas del río y las lluvias, así como la inundabilidad derivada de las mareas, teniendo en consideración el efecto derivado del cambio climático. El estudio ya se presentó y consta en la web municipal y su resultado, ciertamente esclarecedor, será determinante para establecer el alcance y posibles alternativas a los problemas de inundabilidad de Mendelu/Josu Langile.

3. El Ayuntamiento ha adquirido el edificio Stanley, con la finalidad de implantar la Oficina Técnica del barrio (OPENGELA). La Opengela de Mendelu será pionera en el sentido de que trabajará en la regeneración y rehabilitación urbana. Para determinar el alcance de la regeneración y de la rehabilitación del barrio, se realizará un trabajo de estudios previos, poniendo a disposición del barrio un equipo multidisciplinar integrado por técnicos, asesores jurídico-económicos y profesionales con un perfil social, de modo que se pueda contar con un diagnóstico preciso del barrio desde el punto de vista técnico, económico, y social. A la fecha de redacción de este informe, está en marcha el procedimiento de licitación del equipo de trabajo de la Opengela.

4. Las cuestiones que se aducen en la alegación requieren pues, de todos los trabajos y estudio previos que se han enunciado, debiendo el Plan General posibilitar que se materialicen las propuestas que resulten a través del Plan Especial. Es por ello que se considera adecuado el contenido del Plan General, en tanto que señala "*La confluencia de varios condicionantes sectoriales (servidumbres aeronáuticas, inundabilidad, cercanía de zonas sujetas a protección ambiental, etc.) en*

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

esta zona, y la afección producida por las redes de comunicaciones terrestres que la atraviesan, generan una serie de afecciones que aconsejan una acción decidida por parte de las diferentes administraciones competentes de difícil concreción y programación.

Por ello se ratifica la necesidad de formulación de un plan especial de renovación urbana, con el carácter superpuesto de plan especial de rehabilitación –Decreto 317/2002- que aborde la reordenación conjunta de los ámbitos de Mendelu y Eskapatxulo, sujetos a problemas difícilmente separables.

El Plan debe definir las estrategias de regeneración y renovación urbana necesarias, reordenar la sección del eje viario Mendelu Kalea / Amutalde Kalea, dando una respuesta adecuada a su condición de eje principal –y único de relación entre los centros urbanos de Hondarribia e Irún, y, resolver, de forma concertada con el Plan Director para la Restauración y la Mejora de Conectividad de los Espacios Naturales del Entorno de la Bahía de Txingudi y/o el futuro Plan especial de ordenación, de los espacios protegidos de Jaitzubia / Txingudi / Bidasoa.
Asimismo, se deberá mejorar el paso de la GI 636 por la zona y los problemas de inundabilidad."

Se propone mantener dicha redacción, por no ser, en su caso, incompatible con lo solicitado por lo alegantes, si bien conviene reiterar que las alternativas y soluciones concretas derivarán de los ajustes necesarios tras los informes de las diferentes administraciones con competencias en el territorio, los estudios sectoriales que se están realizando, y de la fase de trabajo previos de la Opengela, que contemplarán las posibles alternativas y soluciones concretas para la regeneración y rehabilitación del Barrio de Mendelu.

Se propone NO ESTIMAR la alegación 9.505. teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

Tanto el Parque Tecnológico como Karmeldarrak está recogidos en el vigente Plan Territorial Parcial como operaciones prioritarias.
Hondarribia no tiene suelo industrial o de actividades económicas, siendo de interés público y principal entre los objetivos del PGOU (desde los comienzos de su tramitación) la generación de empleos más allá de la oferta turística y terciaria.
Ambos ámbitos han recibido los pertinentes informes favorables de las Administraciones Sectoriales.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 9.876

Contenido de la alegación:

SOLICITA:

1. La mejora de Mendelu con las siguientes acciones:

- renovar la zona de los Planetas rehabilitándola o construyendo nuevas VPP
- desplegar un bidegorri que enlace la calle Fuenterrabia con el barrio de Amute
- ampliar el actual parking de vehículos
- dar un uso a los terrenos Lau – Haizeta con acceso desde la calle Mendelu
- disponer de baño público en la zona y más papeleras, nuevo emplazamiento para las basuras o nuevo sistema de recogida.

2. Baños públicos, una fuente en el bidegorri peatonal que va de Amute al Golf.

3. Desarrollar zonas nuevas de vivienda de protección pública para la juventud del municipio que tengan aparcamiento y zonas verdes.

4. Habilitar aparcamiento en el centro como ampliación del actual en la Venta, otro en las murallas para despejar la alameda del Kiosko y de servicio al Ayuntamiento, al casco antiguo y a las escuelas.

Respuesta

La clasificación establecida en el PGOU para Mendelu respeta la ordenación territorial vinculante habiendo desclasificado suelo en base al plan de protección de la bahía del Txingudi.

Respecto de los objetivos del Plan Especial de Mendelu y la ordenación estructural de la zona busca:

- la definición de la solución de remodelación del paso de la GI-636 por Mendelu y la Glorieta de Zubimusu;
- la ordenación y gestión, la conexión peatonal y ciclable, integrada en el Camino de la Bahía
- remodelación el eje urbano de las calles Mendelu y Amutalde;
- resolución de la problemática de inundabilidad;
- promoción de vivienda de protección pública.

Respecto de los edificios existentes, el diagnóstico base para la redacción del plan especial recalca la problemática derivada de la ordenación en peine y la escasa calidad constructiva.

Entre las estrategias para contrarrestar la situación de degradación de ciertas edificaciones destaca la adquisición por parte del Ayuntamiento del edificio Stanley, con la finalidad de implantar la Oficina Técnica del barrio (OPENGELA).

La Opengela de Mendelu será pionera en el sentido de que trabajará en la regeneración y rehabilitación urbana. Para determinar el alcance la regeneración y rehabilitación del barrio, se realizará un trabajo de estudios previos, poniendo a disposición del barrio un equipo multidisciplinar integrado por técnicos, asesores jurídico-económicos y profesionales con un perfil social, de modo que se pueda contar con un diagnóstico preciso del barrio desde el punto de vista técnico, económico, y social. A la fecha de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

redacción de este informe, está en marcha el procedimiento de licitación del equipo de trabajo de la Opengela.

Además, el Ayuntamiento ha estado trabajando en la solución de Mendelu, antes y durante la redacción del nuevo Plan; y como resultado de ese trabajo, se estima que parte del ámbito podría quedar fuera del Plan Especial y desarrollarse mediante actuaciones directas.
Estas cuestiones se reflejarán en el documento de Aprobación Provisional.

La instalación de mobiliario urbano se define y lleva a cabo a través de proyectos de urbanización o de obras que pueden derivar de la ordenación del PGOU. No obstante, el PGOU no es el instrumento adecuado para definir la situación de baños, papeleras, marquesinas u otros elementos similares. En todo caso las ordenanzas de urbanización establecen mínimos de dichos elementos a instalar en las mejoras o nuevas urbanizaciones que se vayan a realizar en Hondarribia.

Se propone DESESTIMAR la alegación ya que el Plan Especial que se tramitará una vez se apruebe el PGOU contempla las solicitudes recogidas y las ordenanzas y los proyectos de urbanización resolverán el resto que se demanda en el escrito.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 9.879

Contenido de la alegación:

El escrito presentado SOLICITA la subsanación de ciertos errores referentes a la villa Borda Txiki.

Además, SOLICITA diversas actuaciones en la calle Mendelu-Amutalde, como la limitación de la velocidad a 30Km/h, reducción del ancho de la calzada, etc.

Respuesta

Se propone ESTIMAR la alegación en el sentido de corregir los errores detectados y DESESTIMARLA en cuanto a que la carretera GI-2134 (calles Mendelu – Amutalde) es competencia de la Diputación Foral, el Plan General remite la ordenación pormenorizada a un plan especial y las cuestiones planteadas no son objeto del Plan General.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 9.939

Contenido de la alegación:

EXPONE:

Que la intervención en el barrio de Mendelu es compleja por la multitud de administraciones con competencias sectoriales implicadas.

Que la conexión peatonal y ciclable por la ribera de la regata es fundamental y, que la resolución de su conexión con Amute, urge.
Que el barrio sufre un tráfico de 60.000 vehículos diarios.

SOLICITA:

1. Que no se derribe ninguna vivienda, que se rehabiliten.
2. Que se permeabilice la variante GI-636 a la altura de la casa Ugarte.
3. Que se soterre la GI-2134, entre las rotondas de Zubimusu y Amute.

Respuesta

El equipo redactor está de acuerdo con el diagnóstico realizado por el alegante.

1. El Ayuntamiento ha adquirido el edificio Stanley, con la finalidad de implantar la Oficina Técnica del barrio (OPENGELA).

   La Opengela de Mendelu será pionera en la regeneración y rehabilitación urbana. Para determinar el alcance la regeneración y rehabilitación del barrio, se realizará un trabajo de estudios previos, poniendo a disposición del barrio un equipo multidisciplinar integrado por técnicos, asesores jurídico-económicos y otros profesionales, de modo que se pueda contar con un diagnóstico preciso del barrio desde el punto de vista técnico, económico, y social. A la fecha de redacción de este informe, está en marcha el procedimiento de licitación del equipo de trabajo de la Opengela.

   Tras este trabajo, y, de manera consensuada con los vecinos, se podrá decidir la mejor estrategia: rehabilitación o realojo para cada caso.

2. La permeabilización del paso de la GI-636 resolvería la cuestión del paso peatonal y ciclable, muy condicionado por las dimensiones del paso actual.

   No obstante, el paso se ejecutó sobre un relleno y no es viable perforarlo manteniendo el tráfico rodado como tampoco parece posible desviar el tráfico durante la ejecución de las obras dada la importancia de la carretera GI-636 y el tráfico que soporta.

   Así, la ejecución de esta infraestructura requiere, por un lado, el compromiso de la Diputación Foral, que es la titular de la misma y, casi con toda probabilidad, el derribo de algún edificio, por otro.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. El soterramiento del tráfico en este punto ha sido valorado en varias ocasiones por la Administración competente – en este caso la Diputación Foral – pero el costo y la complejidad de la ejecución de la obra (sobre todo por los problemas de inundabilidad) hicieron que esta posibilidad se desestimara.

   El Documento de Aprobación Provisional recogerá las determinaciones previstas para las carreteras de titularidad foral, de manera consensuada con esa administración, pero, es preciso incidir en que lo establecido en el PGOU no es vinculante para la Diputación, mientras que sus proyectos sí que lo son para el planeamiento municipal.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.4. AU 3.4. Eskapatxulo

1. Ekologistak Martxan: Nº Reg.: 9.904

Contenido de la alegación:

EXPONEN que el Plan Director de Txingudi 2015-2022, tiene entre en sus objetivos, Directrices y Recomendaciones para Jaitzubia:

- Mejorar la conexión de los ecosistemas estuarios de Txingudi.
- Mejorar la conexión de Jaitzubia con Plaiaundi y resolver la rotonda de Amute regenerando de manera conjunta los espacios alterados en la margen derecha de la regata de Jaitzubia en el entorno del Puente de Amute.
- Incluir en el Plan Especial los terrenos situados en el extremo norte de Mendelu frente a la cabecera del Aeropuerto para calificarlos como espacio sujeto a Protección Especial posibilitando su expropiación para la conexión y ampliación de los sistemas marismeños.

Indican que las Directrices de Ordenación del Territorio exigen:

- El impulso la infraestructura verde para garantizar la conectividad ecológica, el freno de la pérdida de biodiversidad, la mitigación de la fragmentación territorial debidas a los asentamientos humanos y la infraestructura gris
- La restauración de la dinámica y morfología de los espacios fluviales, estuarios y humedales.
- La supeditación cualquier uso o actividad al cumplimiento de la conectividad ecológica.
- El freno la urbanización de los suelos con riesgos naturales de inundabilidad.
- El aumento de áreas permeables directas a partir del uso de cubierta verde.

Y que las Directrices de Ordenación del Territorio recomiendan:

- La adecuación de las actuaciones sobre el territorio de forma que se consolide la infraestructura verde.
- La promoción de la infraestructura verde y las soluciones basadas en la naturaleza para la adaptación al cambio climático.

Exigen, por lo tanto, que se trabaje en la permeabilización del suelo frente a los graves riesgos de inundabilidad de la zona.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Adjuntan dos fotografías del Informe de Gobierno Vasco de 2021 con el estado actual de las aguas y el escenario RCP 8.5 del año 2.100 donde se puede observar Mendelu, Eskapatxulo y el Aeropuerto prácticamente sumergidos.

SOLICITAN la naturalización de la parte norte del ámbito 3.4 Eskapatxulo en la parte que es relleno de la antigua marisma orientada en dirección oeste/este comprendida en su límite norte por la desembocadura del Jaitzubia entre Amutalde y Zubimusu erreka incluyendo los terrenos de la parcela anteriormente ocupada por la empresa Biok, en base a las DOT y al PTS del Litoral.

Respuesta

El alegante confunde los principios generales de la ordenación territorial con mandatos específicos al planeamiento.

No se debe olvidar que el ámbito de Eskapatxulo clasificado como suelo urbano está edificado en su mayor parte.

El PGOU determina en los ámbitos 3.3 de Mendelu y 3.4 Eskapatxulo, remitidos a Plan Especial, la obtención de un Sistema General de Espacios Libres (D1/3.3) que discurre paralelo a Zubimusu erreka y otro (D1/3.4) paralelo a Zubimusu hasta un frente en la desembocadura del Jaitzubia.

Las propuestas han recibido el visto bueno de las administraciones con competencias medioambientales consultadas.

Se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.452 y 8.576

Contenido de la alegación:

Los alegantes indican que el presente Plan General viene a incidir en los criterios y objetivos del Plan anteriormente anulado y que fueron objeto de alegaciones en primer término y posterior recurso contencioso-administrativo, por lo que, con carácter general, su posición no ha variado sustancialmente respecto a la que han venido manifestando hasta la fecha y que es de oposición al mismo.

Los puntos más significativos de la propuesta son los siguientes:

1. Ausencia en el PGOU y más concretamente en la Memoria y en la Normativa Urbanística del ámbito de referencia alguna al proyecto de "Recuperación Ambiental de las Marismas de San Lorenzo "Plaiaundi", en los Términos Municipales de Irún y Hondarribia".
2. Configuración de un espacio libre en la zona de la regata Zubimusu en conflicto con los edificios actualmente existentes.
3. Categorización del suelo como urbano no consolidado
4. Remisión de la ordenación pormenorizada a un Plan Especial
5. Incardinación de la Ley de Costas en el PGOU.
6. Consideración de los sistemas generales y su tratamiento en el PGOU.

Respuesta

1. El Plan General debe incorporar el proyecto de La Laguna de San Lorenzo, por lo que se propone ESTIMAR la alegación presentada e incluir el proyecto.

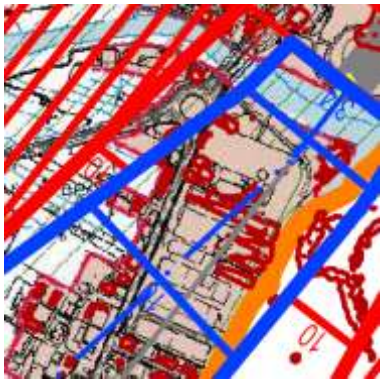
   No obstante, cabe matizar que el citado proyecto se encuentra en fase de reestudio y nueva licitación.
   Evidentemente, la solución volada limita la afección sobre los pabellones de Eskapatxulo, aunque, dado que el deslinde del DPMT no ha sido modificado, las servidumbres se mantienen.

2. El ámbito se encuentra incluido en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometido a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de construcciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

   En la zona de la cabecera del aeropuerto, la altura de la servidumbre es de 5m.s.n.m., lo que llevado al terreno donde la altura del suelo sin urbanizar va de 2,96m. a 2,65m., impide en la práctica la edificación.

   El plano 2 anexo al informe vinculante emitido el 11/10/2023 por la Secretaría General de Transportes y Movilidad Dirección General de Aviación Civil Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea representa en color granate los puntos del terreno en los que las edificaciones, plantaciones u otros elementos incumplen servidumbres aeronáuticas.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d



En la zona de Náutica Aldats se observan elementos que no cumplen servidumbres.

El artículo 31 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social establece que no podrán adquirirse derechos en contra de las servidumbres aeronáuticas.

Las administraciones públicas con competencias en materia urbanística y de ordenación territorial no podrán autorizar, ni expresa ni implícitamente o mediante consideración favorable de una comunicación previa o declaración responsable, ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo con arreglo a lo previsto en el presente real decreto, sin el previo acuerdo favorable de la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, o sin atenerse a las condiciones establecidas en dicho acuerdo previo favorable. Las autorizaciones emitidas por otras administraciones públicas en el ámbito de sus competencias serán independientes del preceptivo acuerdo favorable que deberá ser emitido por la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa.

Además, el espacio verde d1/3.4. se sitúa en una zona de especial sensibilidad ambiental; en este sentido, el informe de 22 de agosto de 2023 de la Dirección Patrimonio Natural y Cambio Climático, dependiente del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, destaca, dentro de las actuaciones de restauración ambiental la restauración de margen derecha de la regata Jaitzubia (Eskapatxulo) y de la margen izquierda de la regata Zubimusu (Eskapatxulo-Mendelu) en el ámbito de especial interés naturalístico Jaitzubia,/Txingudi/Bidasoa

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Efectivamente, la confluencia la regata de Zubimusu y la de Jaitzubia es un punto conflictivo en la continuidad de los espacios protegidos, que mejorará significativamente con la inclusión del espacio verde.

Por lo tanto, atendiendo a la dificultad de cualquier tipo de actuación en la zona y al innegable interés general de la mejora en la conectividad de los espacios protegidos de Jaitzubia/Txingudi/Bidasoa, se propone DESESTIMAR la alegación en este apartado y en lo que se refiere a la consolidación de Náutica Aldats.

3. Con respecto al resto de pabellones, algunos invaden la servidumbre de tránsito (Amutalde 5, 7, 11 15 y 19A) y la servidumbre de protección (además de los anteriores los números 21 y 19 – tejavana anexa a la edificación principal), además de que existen numerosos acopios, cobertizos y construcciones precarias que no son acordes con la legislación de Costas vigente.

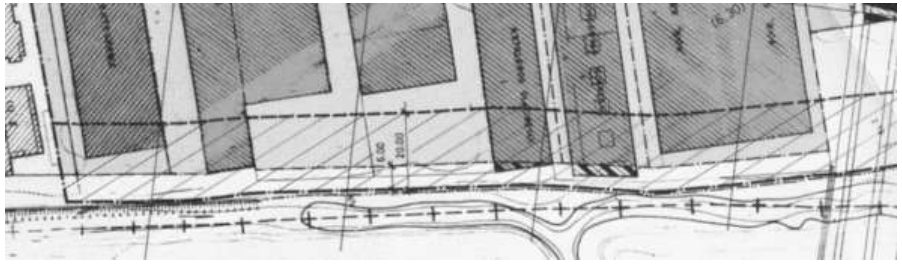
El Plan General debe ser acorde con la legislación sectorial vigente. Así, se recuerda que la inclusión del proyecto de la Laguna de San Lorenzo y la pasarela volada no modifica la situación con respecto al deslinde del DPMT y sus servidumbres.

El Plan General de 2017, remitía la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Especial y las NN.SS. declaran fuera de ordenación las construcciones que invaden las servidumbres.

Las servidumbres establecidas por la legislación de Costas, determinan el régimen de "fuera de ordenación" -afecciones parciales en todos los casos- de las construcciones existentes en las "parcelas" "1", "2", "6", "7" y "8".

Dicho régimen se aplicará, sin embargo, con dos excepciones -"parcelas" "6" y "7"- con carácter "atenuado" -afección por la "servidumbre de edificación" de 20.00 m. a partir de la "ribera"-.

En el caso de las construcciones de las "parcelas" "6" y "7", se trata, por el contrario, de un régimen de "fuera de ordenación" pleno -afección por la "servidumbre de tránsito" de 6.00 m. a partir de la "ribera"- que, en su caso, deberá ser ejecutado por el MOPTMA, titular del "dominio público" afectado.



Visto lo anterior, y visto que la pasarela del proyecto de la laguna de san Lorenzo resolverá de facto el problema de acceso del borde de la regata, se estima procedente

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ESTIMAR parcialmente la alegación en este punto y reducir el ancho del SG d1/3.4. aunque esto no modifique su situación con respecto al cumplimiento de la ley de Costas y sin prejuicio de la posibilidad de aplicación de las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la citada ley.

4. Con respecto a la improcedencia de la remisión de la ordenación del ámbito a un Plan Especial de Renovación Urbana.

   El artículo 69 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece que, la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

   Tanto la memoria como las normas particulares de los ámbitos 3.3. Mendelu y 3.4. justifican los motivos de remisión de la ordenación del ámbito a un Plan Especial y detallan su objeto y alcance.

   La ordenación pormenorizada contenida en el Plano 3.1. es meramente indicativa; de la observación del propio plano se infiere sin ningún lugar a dudas, que es un ámbito cuya ordenación pormenorizada se remite al planeamiento de desarrollo.

   No se comparte el argumento de que un plan de renovación urbana no pueda modificar la ordenación pormenorizada; lo que no puede hacer es no conservar la estructura fundamental de la ordenación anterior ni alterar la edificabilidad urbanística.

Vistos los condicionantes del ámbito y sus afecciones sectoriales, no parece que sea factible proponer una estructura de ordenación muy diferente a la existente ni aumentar la edificabilidad.

No obstante lo anterior, se propone denominar al Plan Especial, Plan Especial de Ordenación y Renovación Urbana a fin de evitar confusiones (y sin perjuicio de que también pueda establecer la protección y conservación de ciertos elementos).

Con respecto a la categorización del suelo, la sentencia 164/2020, referida a la demanda que, con motivo de la aprobación del Plan General de 2017, se interpuso entre otros motivos, contra la categorización del suelo como no consolidado de este ámbito, es tajante y de sobra conocida por los apelantes: Tras la ley del suelo de 2007 y texto refundido de 2008, la doctrina con respecto a la degradación en la categorización del suelo ha cambiado.

El este sentido, cabe recordar que los pabellones se implantaron sobre el parcelario, sin una planificación previa, con una urbanización deficiente, ocupando de forma manifiestamente excesiva el suelo, e, invadiendo en su fachada trasera la servidumbre de la ribera con elementos ambientalmente y visualmente degradantes.

Además, la circulación, tanto peatonal como rodada no se resuelve adecuadamente: el vial de servicio en el frente a Amutalde Kalea no dispone de carriles de espera para los giros a izquierda y, existe una insuficiente dotación de aparcamiento, la acera este de Amutalde Kalea, único eje de relación peatonal en los núcleos urbanos de Irún y Hondarribia, presenta una sección insuficiente para su

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

relevante función de relación, con cortes conflictivos en los puntos de acceso y salida de la zona industrial, y, un tramo crítico en su parte norte, en el frente a las parcelas de villa Labrouse y Arenas Sagarzazu, de sección aún más ajustada y afectado por la salida de camiones pesados en el acceso a la parcela de la empresa citada.

Visto lo anterior, queda más que justificada la inadecuación de la urbanización de este ámbito y la exigencia de tramitar un Plan Especial que tiene como objetivo la resolución de los múltiples condicionantes de un área ciertamente deficitaria en cuanto a servicios y calidad urbana, objetivos que no pueden ser abordados sin la tramitación de un instrumento de planeamiento.

Así, tal y como se establece en el punto 4. del artículo 3 de la ley 2/2006, la satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos de cualesquiera sujetos, públicos o privados, debe producirse siempre en los términos de dicha ley y de la ordenación urbanística, sin que en ningún caso pueda condicionar o determinar las potestades administrativas que sirven al desarrollo de la función pública urbanística, ni legitimar la desviación de dicho ejercicio respecto a los fines propios de éstas.

5. En la respuesta al punto anterior, se ha mencionado la influencia de la ley de Costas, en el ámbito por que se remite a lo contestado en este apartado.

   No cabe la consolidación de las edificaciones, en un área de suelo urbano no consolidado por inadecuación de la urbanización, y, tampoco, podrán consolidarse en atención a la disposición transitoria 4ª de la ley de Costas, que dispone que, en caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la citada ley, por lo que no podrán reedificarse.

6. Por último, se critica la propuesta de calificación del espacio verde como Sistema general, alegando su carácter de sistema local. Tal y como se detalla en la respuesta a la alegación primera, no podemos compartir esa opinión, dada su importancia en la mejora en la conectividad de los espacios protegidos de Jaitzubia/Txingudi/Bidasoa, que trasciende al ámbito e incluso al municipio.

   Con respecto al tanque de tormentas E.4/4.0, su adscripción al ámbito resulta del todo procedente, dado el problema de inadecuación de la urbanización (entre otras deficiencias, la red de pluviales se desborda) que afecta tanto al ámbito de Mendelu como al de Eskapatxulo.
   Por tanto, procede DESESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 10.103

Contenido de la alegación:

EXPONEN ser propietarios de la villa Labrouse (Amutalde nº913) en Eskapatxulo.
Califican de desarrollista el modelo urbano planteado.
Estiman la escala de la actuación en Zubieta como demasiado grande.
Denuncian el abandono de Mendelu, y reclaman mayor atención al barrio y el calmado y la reducción del tráfico, hasta convertirlo en una vía urbana, se entiende que en forma de vial de convivencia.

SOLICITAN espacios naturalizados y de esparcimiento, para ello recalificando la zona de actividades comerciales para realizar una conexión con el parque de Plaiaundi. También propone la inclusión de algún elemento, se entiende que equipamental, aunque no se especifica, relacionado con el Camino de Santiago. También se menciona como problemática la recreación, o imagen en 3 dimensiones, mostrada en la página web municipal, correspondiente al Plan especial de Mendelu. Esta imagen, aducen, complicaría el tema de drenajes y evacuación de agua. Proponen, al contrario, una renaturalización de la zona. Señalan que es erróneo lo que se describe en la página 156, diciendo que no hay actividad, planteando que hay una actividad familiar. Piden la protección de la fábrica trasera por motivos patrimoniales.

Respuesta

En el caso de los nuevos desarrollos, el planeamiento trata de conjugar dos necesidades opuestas; por un lado, la necesidad de proveer de vivienda accesible a la población local, y, por otro, la de tratar de minimizar los procesos de antropización de suelos rurales.

A ese respecto, y como consecuencia de la reflexión realizada, así como por lo recogido en la participación ciudadana, se va a proceder a la desclasificación del sector de Basako con lo que el resto del suelo urbanizable residencial absorberá su edificabilidad.

En cuanto a las actividades económicas, la ordenación territorial categoriza la parte Suroeste del término municipal de Hondarribia como "Municipios de Interés Preferente" en relación a la ordenación y el desarrollo del suelo para actividades económicas; categorizándose el resto del término municipal de Hondarribia, esto es, los suelos al Norte de la regata de Jaitzubia, como "Municipio de crecimiento moderado".

El Plan Territorial Parcial determina en su apartado de creación pública de suelo para actividades económicas la creación de un parque de servicios a empresas y de actividades avanzadas, en la zona de Zubieta (Irún-Hondarribia).

Según la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, son los Planes Territoriales Parciales los que deben definir las actuaciones territoriales al objeto de posibilitar la formación de polígonos urbanizados.

Por lo tanto, no es correcta la afirmación realizada en la alegación sobre la presunta arbitrariedad de la calificación de suelos para actividades económicas llevadas a cabo en Zubieta; el Plan recoge y desarrolla las determinaciones establecidas en la ordenación territorial.

En cuanto al barrio de Mendelu, el texto presentado plantea una supuesta dejadez municipal por dicho barrio.

No es objeto del plan general definir la política de inversión del Ayuntamiento.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El documento aprobado tiene como propósito poner los medios para la rehabilitación de Mendelu.

La decisión de consolidación de la plataforma del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido por el Plan Director aprobado en 2.006, clarifica las condiciones con las que se debe abordar la reordenación del Área Mendelu / Jaitzubia, y reduce, al retirar 150 m el umbral de la pista, los relevantes impactos y condicionamientos que produce el Aeropuerto en los desarrollos residenciales existentes en el entorno de Mendelu, y, en el espacio natural Txingudi / Jaitzubia –ruido, afección de edificaciones por las servidumbres aeronáuticas con un evidente conflicto de seguridad, y, las consiguientes dificultades para abordar la rehabilitación urbana de las áreas afectadas, notablemente degradadas, conflictos con la avifauna, y, otros-.

En Plan General recoge esta modificación, y propone Mendelu como un eje vertebrador y punto de conexión entre las tres ciudades de la bahía de Txingudi.

Sin embargo, la complejidad de los aspectos a resolver, aconsejan la formulación de un plan especial de renovación urbana, con el carácter superpuesto de plan especial de rehabilitación –Decreto 317/2002-.

En cuanto a la propuesta de aumentar la protección patrimonial a la fábrica, no se aporta documentación alguna que acredite el valor patrimonial, por lo que no procede, a la vista de lo presentado, su calificación.

Se propone DESESTIMAR la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.5. AU 4.1. Amute.

1. Nº Reg.: 9.273

Contenido de la alegación:

EXPONE que presentó una sugerencia al Avance del PGOU que ahora presenta como alegación y comenta la respuesta recibida sobre la sugerencia por parte del ayuntamiento:

Resalta, con respecto de los criterios de Estrategia Urbana para el futuro PGOU, que uno de ellos es lograr una ciudad compacta en la que prime la mezcla de usos y la accesibilidad peatonal como modo de favorecer la conciliación, la sostenibilidad y la consecución de una mayor calidad de vida.

Recuerda también que siendo dos de los ejes estratégicos la Movilidad y la Sostenibilidad Medioambiental los desarrollos de Karmeldarrak, Tudelenea – Botika, Etxanikenea y Basako causarán un mayor impacto por su modelo disperso.

Opina que ubicar los desarrollos previstos en Amute – Kosta facilitaría pasar de un hábitat disperso a una ciudad compacta con las ventajas que esto conlleva de cara a los desplazamientos con movilidad alternativa, la preservación del medio natural, los valores paisajísticos, la posibilidad de ubicar actividades terciarias no ligadas a la hostelería.

Estima que para desarrollar Amute – Kosta existe un obstáculo: el Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Txingudi que sustrae a Amute – Kosta de un posible desarrollo urbanístico y desvía el crecimiento de Hondarribia y la problemática derivada del mismo a zonas de marcado carácter rural y valor paisajístico del municipio.

Así, entiende que la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente debería modificar dicho Plan Especial en lo tocante a Amute – Kosta.

Expresa, además, que la zona fue marisma que se drenó para la producción agrícola, cuando ahora las actividades primarias que allí se ejercen no tienen carácter económico sino lúdico o de autoabastecimiento.

Comenta por otro lado la respuesta del ayuntamiento en relación a los problemas de Inundabilidad que presenta la zona pueden ser

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

solventados lo mismo que se solventó en el caso de los edificios de 41 al 49 de Kosta y reflexiona que si en su día se tomó la determinación de drenar para huertas que no se podría hacer hoy con más medios.

SOLICITA reducir el ámbito del Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Txingudi eliminando Amute – Kosta para posibilitar el desarrollo en la zona en vez de en los lugares que se ha propuesto en el PGOU.

Respuesta

La zona de Erribera es muy adecuada para estos desarrollos urbanísticos por sus condiciones topográficas y de ubicación.

Así, durante la fase de Avance de la tramitación del Plan General de 2017, se propuso la clasificación del ámbito Erribera Behea.

El informe del Ministerio de medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, indicó, en su informe vinculante, que esa propuesta no se ajustaba a las determinaciones de la Ley de Costas y que requería la modificación del deslinde para lo que se debía seguir el procedimiento legalmente establecido, que no es la tramitación del Plan General.

Esta determinación obligó a clasificar el ámbito como suelo no urbanizable.

Asimismo, ratificaban la justificación de esa decisión los conflictos en relación a la ampliación propuesta, de diferente peso, pero en todo caso severos y de difícil solución, señalados, como se ha comentado, por otras administraciones:

- Dirección de Planificación Ambiental (GV): Afección al Plan Especial de Txingudi y necesidad de Estudio de Impacto Acústico, al presentar los suelos señalados un fuerte impacto acústico, producido por el tramo inicial de "Mendebaleko Bidea", difícilmente resoluble con soluciones urbanísticamente aceptables.
- URA: Inundabilidad en periodos de retorno de 100 y 500 años, que dificulta en gran medida la disposición de locales garaje y otros usos en las cotas afectadas, por debajo de la rasante actual de Mendebaleko Bidea.

Por tanto, aunque el Plan Director de Txingudi 2015-2026 deja esta zona fuera del ámbito de actuación, no procede proponer su clasificación.

Se propone NO ESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.6. AU 4.3. Kosta / Santa Engrazia

1. Nº Reg.: 10.125

Contenido de la alegación:

Los propietarios de la parcela Etxegorri, sita en Kosta 12-14, solicitan:

1. Modificar las alineaciones máximas bajo rasante conforme a la nueva ficha que se adjunta
2. Modificar las alineaciones máximas sobre rasante conforme a la nueva ficha que se adjunta
3. Incluir el uso de vivienda en planta baja
4. Permitir "la ruptura de la cumbrera de cubierta"

Respuesta

1. Se estudiará la posibilidad de modificar las alineaciones máximas u obligatorias de las plantas bajo rasante. Se propone ESTIMAR la alegación en este punto.

2. Se estima necesario respetar los retiros mínimos que son de aplicación en este ámbito, por lo que, procede DESESTIMAR este punto de la alegación presentada.

3. Normativa Particular AIU 4.3 KOSTA. Incorpora los parámetros urbanísticos de la ordenanza para las edificaciones de tipo a.1 "Desarrollos residenciales antiguos" que caracteriza a las edificaciones existentes en ese lado de la calle Kosta. Esta ordenanza autoriza la posible implantación de locales y/o usos auxiliares de vivienda en planta baja. No así el uso de vivienda, dadas las deficientes condiciones de intimidad y vistas resultantes de su autorización.
   Por este motivo, y en consonancia con lo establecido como norma general en las parcelas a.1., procede DESESTIMAR este punto de la alegación presentada.

4. Como ya se ha mencionado, la intervención se realiza en una parcela con la ordenanza a.1, Desarrollos residenciales antiguos. La norma establece lo siguiente, con carácter general: "En los casos de nueva edificación, las cubiertas serán inclinadas, con cumbrera paralela a la fachada principal, y, dispondrán en todos los casos de aleros. Éstos serán horizontales en los frentes a calle, configurándose la cubierta, en los casos de parcelas de esquina, a tres o más aguas. La disposición de hastiales vistos, por encima de la altura de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

edificación establecida, se admitirá exclusivamente en las medianeras."

No obstante, en la propia calle Kosta y en la calle Santa Engrazia se observan ejemplos de edificaciones que no siguen esta norma general, como el nº 10 de la calle Kosta, villa Intxaurdi,

O el número 12-14 de Santa Engrazia Kalea

El resultado de esta disposición alternativa es un mayor dinamismo en el aspecto del entorno urbano. El mismo edificio Etxegorri presenta una cumbrera perpendicular a la calle Kosta.

Visto lo anterior, se estima que procede analizar la posibilidad de modificar la ficha de la actuación de dotación para permitir la modificación de la forma de la cubierta, por lo que se propone ESTIMAR la alegación en este punto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

11. Nº Reg.: 10.136

Contenido de la alegación:

La alegación presentada incide en dos aspectos del Plan General:

1. Solicita el incremento de la edificabilidad en las actuaciones en parcelas que ya son suelo urbano, como por ejemplo la AD 4.3.2. Kosta 25 bis. en la que el plan general contempla una edificabilidad casi mínima.

2. Priorizar, en caso de ser necesario, la urbanización de zonas llanas y cercanas a zonas urbanas como toda la segunda línea de Kosta Kalea en lugar de invadir otras zonas rurales.

Respuesta

1. La AD 4.3.2. Kosta 25bis dispone 1.840m^2(t) de nueva edificación para una parcela de 1.745m^2(s), en una edificación de semisótano y 4 plantas altas. Esta edificabilidad no puede considerarse excesivamente baja, y es acorde con la de las edificaciones del entorno. No obstante, se estudiará la posibilidad de incrementar ligeramente los valores propuestos en el documento de aprobación inicial.

   De la misma manera, cabe recalcar que la Normativa Particular del Ámbito Urbanístico 4.3 KOSTA/SANTA ENGRAZIA y calificación pormenorizada a.3.3. Bloque Residencial de bajo desarrollo establece lo siguiente:

   - Configuración volumétrica de la edificación:
     Disposición en planta:
     - Retiros:
       Frente a Kosta Kalea ..... 10.00 m.
       Límites de parcela laterales: ..... 3.00 m.
       Fondo de edificación máximo:
       (Desde la alineación de edificación a Kosta Kalea): 20.00 m.

     - Perfil de edificación:
       Nº de plantas sr/br: ..... IV/I
       Altura máxima:…Según cumbrera resultante
       Perfil fachadas laterales:
       Nº de plantas sr:..... III/I
       Altura aleros horizontales:.....10,20 m
       Disposición de la cubierta: A dos aguas
       (con la cumbrera perpendicular a Kosta Kalea.)

   La ordenación definitiva propuesta deberá ser acorde a estos parámetros.

2. Priorizar la ocupación de suelos ya artificializados es una de las premisas establecidas en los Objetivos y Criterios que dirigen la redacción del Plan. No obstante, dada la complejidad de gestión en los ámbitos urbanos la posibilidad de que en estos suelos se disponga un gran número de viviendas se ve seriamente limitada.

   Así, el Plan delimita ámbitos de suelo urbanizable en los que se sitúa el grueso de las nuevas viviendas. La zona de Erribera es muy adecuada para estos nuevos desarrollos por sus condiciones topográficas y de ubicación.

   Durante la fase de Avance de la tramitación del Plan General de 2017, se propuso la clasificación del ámbito Erribera Behea.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El informe del Ministerio de medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, indicó, en su informe vinculante, que esa propuesta no se ajustaba a las determinaciones de la Ley de Costas y que requería la modificación del deslinde para lo que se debía seguir el procedimiento legalmente establecido, que no es la tramitación del Plan General.

Esta determinación obligó a clasificar el ámbito como suelo no urbanizable.

Asimismo, ratificaban la justificación de esa decisión los conflictos en relación a la ampliación propuesta, de diferente peso, pero en todo caso severos y de difícil solución, señalados, como se ha comentado, por otras administraciones:

- Dirección de Planificación Ambiental (GV): Afección al Plan Especial de Txingudi y necesidad de Estudio de Impacto Acústico, al presentar los suelos señalados un fuerte impacto acústico, producido por el tramo inicial de "Mendebaleko Bidea", difícilmente resoluble con soluciones urbanísticamente aceptables.

- URA: Inundabilidad en periodos de retorno de 100 y 500 años, que dificulta en gran medida la disposición de locales garaje y otros usos en las cotas afectadas, por debajo de la rasante actual de Mendebaleko Bidea.

Visto lo anterior, se estima que procede ESTIMAR parcialmente la primera alegación y DESESTIMAR la segunda.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.:10.142

Contenido de la alegación:

EXPONE que es colindante a la A.D. 5.1.1 Llobregat, actuación de dotación destinada a la construcción de un bloque de 21 viviendas. Exponen que la actuación no tiene conexión urbanística con el entorno, y que obrará un considerable impacto paisajístico en el mismo. Plantea que sobre su vivienda (Arkolla 1A) se construirían 15 metros de altura en corte vertical limpio, mostrando dudas y preocupación sobre el posible efecto de movimientos de tierra. También indica que para la construcción de la vivienda de Arkolla Auzoa 1A (la de la propia persona alegante), el estudio geotécnico declaraba que la parcela también se encontraba afectada por problemas de estabilidad del talud, y se realizó una escollera de contención que no llegaba al límite con la parcela de la 5.1.1 Llobregat, sino que se quedaba a varios metros a la espera de realizar algún día una actuación conjunta.

SOLICITA que, en caso de retrotraerse el plan a la fase de criterios y objetivos, se busque otra alternativa para la citada actuación de dotación. En el caso de seguir con la citada actuación de dotación, se pide una mayor definición geométrica, pidiendo una sección longitudinal (indicada en planta, pero no publicada). Junto la aclaración, pide que la altura máxima de 13 metros desde la acera hasta el alero del edificio se aplique también a la esquina noreste del bloque norte (entendiendo que la edificabilidad se materializará en dos bloques). Por último, se solicita que la parcela 1A pueda aumentar la edificabilidad o albergar más de una vivienda, para equipararse a las condiciones de las colindantes.

Respuesta

En cuanto a la primera alegación, se estima que la solución propuesta en la actuación de dotación 5.1.1 Llobregat cumple con todos los requisitos, legales y urbanísticos, para considerarse una actuación que se alinea con los objetivos del plan y revierte en el bien común, por lo que se propone DESESTIMARLA.

En cuanto a la segunda alegación, el alegante afirma correctamente la falta de una segunda sección, longitudinal al bloque, denominada así mismo AA', en la ficha gráfica de la actuación de dotación AD/ZJ 5.1.1, que sí cuenta, sin embargo, con la sección transversal. Se entiende que la preocupación de la persona alegante pasa por no tener un bloque que merme las vistas actuales, o bien que pueda suponer un problema de falta de intimidad. El acceso a los dos bloques previstos se dispone en la parte sureste, en el inicio del vial de subida al barrio de Arkolla. El alegante interpreta adecuadamente la ordenación: aunque la actuación de dotación se realizará escalonadamente, el punto más cercano a la edificación de Arkolla Auzoa 1A (extremo noreste del bloque norte) deberá de respetar los 13 metros desde la acera hasta el alero del edificio.

Sin embargo, la sección presentada en la ficha de la actuación es confusa, por lo que se ESTIMA la alegación, y se procederá a la modificación de la planta y a la inclusión de la sección, aproximada, longitudinal.

En cuanto a la tercera alegación, se pretende obtener un aumento de edificabilidad o la autorización para hacer más de una vivienda. Vistas las condiciones deficientes de la urbanización, se entiende que esta no es apta para albergar una mayor intensidad de uso, por lo que procede DESESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.7. AU 4.5. Gabarrari

1. Nº Reg.: 10.054

Contenido de la alegación:

Se solicita que se posibilite la implantación de una vivienda en la planta bajo cubierta del edificio situado en Gabarrari kalea 14, modificando para ello algunos parámetros urbanísticos (condiciones de edificación, perfil de edificación, altura máxima y altura aleros o cornisa horizontal). Aporta planos de la propuesta.

Asimismo, solicita un incremento de edificabilidad para el ámbito 4.5 Gabarrari, pasando de 0,35m²(s)/m²(p), que define el Documento de Aprobación Inicial, a 0,40m²(s)/m²(p).

Por último, se propone la formulación de un Plan Especial de protección y conservación para todo el ámbito de suelo no urbanizable de Erribera.

Respuesta

En referencia a la solicitud de posibilitar la implantación de una vivienda en la planta bajo cubierta del edificio de Gabarrari kalea 14, el edificio no se encuentra afectado por la huella sonora del Aeropuerto – curva isófona de 60 dB [índice Leq (A) -. La propuesta guarda relación con los objetivos del Plan, de densificación de la zona urbana, por lo que se propone su estudio, para que, en el caso de que se estime procedente, se incorpore a las próximas publicaciones del PGOU.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

En cuanto a la edificabilidad, cabe destacar que la mayor parte del ámbito se halla edificado y en buen estado y que se encuentra afecto a las servidumbres aeronáuticas y al cumplimiento de las servidumbres de la Ley de Costas, que dificultan seriamente incrementos de edificabilidad relevantes.

Además, la mayoría de las edificaciones que se encuentran consolidadas superan la edificabilidad asignada y la propuesta, por lo que se propone DESETIMAR la alegación en este punto.

El Documento de Aprobación Inicial del PGOU prevé la formulación de un Plan Especial de ordenación, protección y mejora del ámbito 11.3 Erribera (suelo no urbanizable).

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 10.135

Contenido de la alegación:

La alegación presentada en torno al edificio sito en Gabarrari 12, objeto de la actuación de dotación AD 4.5.1., se centra en dos aspectos principales:

1. Que se reconsidere la catalogación de la nave del conjunto de Lore Eder por carecer ésta de valores dignos de ser incluidos en el catálogo y no haber justificado el catálogo las razones de su inclusión; se permita así el derribo de la nave de Lore Eder y la construcción de una edificación como la que recoge la ficha urbanística.

2. En el caso de que se insista en su catalogación y por tanto en el mantenimiento de la planta semisótano y primera, se corrija la ficha urbanística resolviendo los problemas que actualmente se han advertido y que se han recogido en la alegación, en la idea de poder formalizar las 4 viviendas de manera razonable e incardinada con la edificación residencial.

Respuesta

1. El edificio de uso mixto residencial e industrial situado en Gabarrarikalean° 12 y denominado como "Lore Eder". Aunque en la ficha catastral (n°9801041) se señala el año 1960 como el de la fecha de construcción, en realidad se trata de un proyecto redactado en mayo de 1954 por el arquitecto José María Muñoz-Baroja. En la fotografía aérea del año 1954 se constata su existencia.

El edificio conserva en gran medida la disposición de vanos y huecos, y el tamaño original. La vivienda se organiza en planta cuadrada con dos plantas más sótano. El acceso principal se sitúa en el centro del eje longitudinal, formando un zaguán o portal desde el que se accede al hall o distribuidor central. En la planta baja se situaban las dependencias de servicio mientras que en la planta alta se ubicaban los dormitorios. La conexión entre estas plantas se hacía mediante una escalera de tres tramos situada en medio del lado sur de la vivienda, iluminada por una gran ventana rectangular.

Adosado a la fachada sur de la vivienda se dispone el taller de planta rectangular y con acceso por su parte trasera a través de dos portones que, en origen, se diseñaron como ventanas, y por un portón lateral situado en su lado oriental al que se accede desde Gabarrarikalea.
El taller consta de dos plantas. La inferior se conecta directamente con la planta sótano de la vivienda, mientras que la superior está conectada con la vivienda a través de un sencillo pasillo que desemboca en el hall principal. La terraza del taller contaba con dos grandes lucernarios rectangulares que permitían la iluminación. Esta terraza tenía su acceso desde la planta segunda de la vivienda.

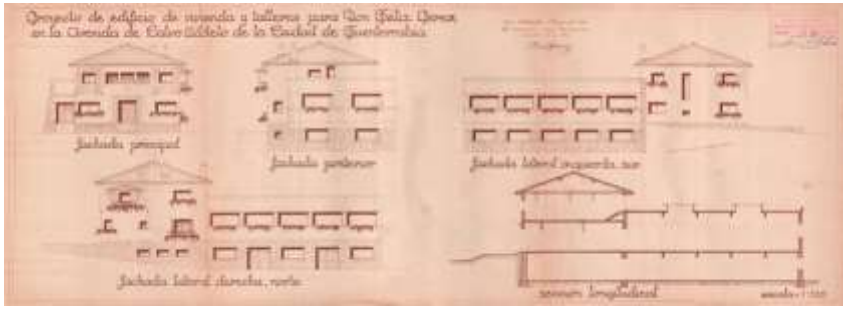
En cuanto a los alzados, Muñoz-Baroja empleó un lenguaje racionalista muy limpio, sin apenas decoraciones salvo en el piso alto de la fachada principal, donde jugó con motivos que recordaban a los tradicionales alistonados, y el chapado con mampostería de las zonas bajas del edificio.

En el año 1973 el alzado principal fue parcialmente modificado. El número de ventanas de la terraza central del

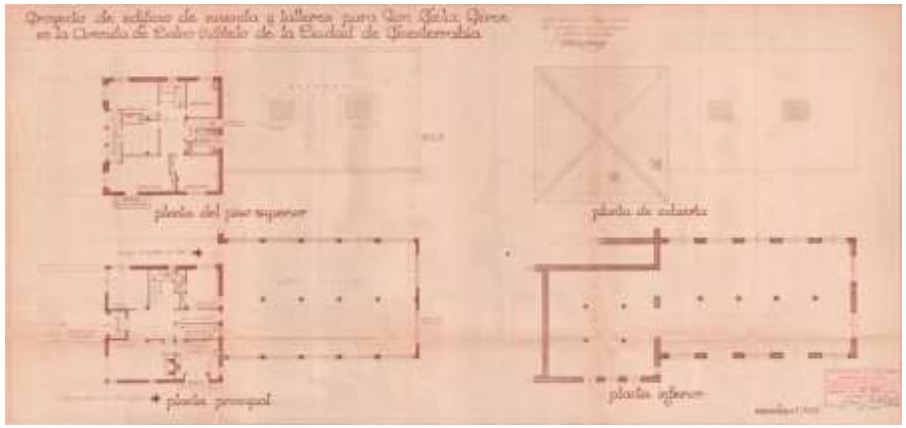
ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

piso alto se cerró y se instaló una terraza volada. Las ventanas del piso bajo también se sustituyeron.

Es uno de los pocos ejemplos conservados de arquitectura industrial de mediados del siglo XX en Hondarribia. Su importancia no sólo radica en esta singularidad, sino también en su emplazamiento en una zona que en la segunda mitad del siglo XX concentró gran parte de los astilleros de Hondarribia. En Gabarrarikalea instaló su astillero la familia Olaziregi después de abandonar el edificio de la calle Almirante Alonso. Este astillero es el único que queda activo en Hondarribia. También en sus proximidades trasladó la familia Iridoy en el año 1942 su nave para construcción de embarcaciones. Este astillero está ocupado actualmente por "Hondarribia ArraunElkartea".



Sección longitudinal y alzados del edificio de Gabarrarikalea nº 12. José María Muñoz-Baroja. Mayo de 1954. Archivo Municipal de Hondarribia, U-146-2.



Plantas del edificio de Gabarrarikalean° 12. José María Muñoz-Baroja. Mayo de 1954. Archivo Municipal de Hondarribia, U-146-2.

2. Se corregirán y se volverá a estudiar la actuación para garantizar la protección básica propuesta y sus condicionantes. Por lo que se propone ESTIMAR la alegación presentado en este aspecto.

Visto lo anterior, se estima que procede DESESTIMAR la primera alegación y ESTIMAR la segunda.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.8. AU 4.6. Zumardia

1. Nº Reg.: 9.979

Contenido de la alegación:

Los redactores del escrito dividen la alegación en 2 partes con peticiones totalmente diferenciadas. Por un lado, se pide la revisión de la reclasificación del ámbito conocido anteriormente como Amute Kosta 4.7 Erribera Behera ya que afecta a suelos pertenecientes a la familia de los autores de la alegación. Se argumenta que la crecida de la regata de Erribera Behera es más hipotética que real y que se basa en estudios generales. Además, se menciona que las manchas de las avenidas de los periodos de 100 y 500 años junto con la delimitación de la zona de flujo preferente puede no corresponder con la realidad. A continuación, se argumenta que las características del entorno y su ubicación cercana a dotaciones comerciales hacen de este este ámbito un lugar indicado para un desarrollo residencial. Es por ello que se pide un consenso con la agencia URA para acordar la posibilidad de edificar viviendas respetando las características de la regata.

Por otra parte, se propone una actuación de dotación que incremente la edificabilidad en la parcela del bar Larra situado en la plaza Gernikako Arbola. Se describen varios problemas debido a la actividad que se desarrolla (problemas de accesibilidad, necesidad de almacenaje que devalúa el entorno etc.). Para solucionarlos se pide la posibilidad de ampliar la edificación hacia el lado Norte, prolongar la solera de la planta actual y la cubierta hasta la rasante de la calle Harresilanda. Con esta actuación, además, se pretende habilitar una terraza exterior cubierta que según las palabras de los autores consigue una adecuación de la actividad a los cánones de bienestar y accesibilidad y una mejora visual del entorno ya que se consigue una mejor integración de la edificación.

Respuesta

En relación al ámbito Amute Kosta 4.7 Erribera Behera debe aclarase que, durante la fase de Avance de la tramitación del anterior Plan General de 2017, se propuso la clasificación del ámbito. Sin embargo, el informe del Ministerio de medio Ambiente, Dirección

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

General de la Costa y el Mar, indicó, en su informe vinculante, que esa propuesta no se ajustaba a las determinaciones de la Ley de Costas y que requería la modificación del deslinde para lo que se debía seguir el procedimiento legalmente establecido, que no es la tramitación del Plan General.

Esta determinación obligó a clasificar el ámbito como suelo no urbanizable.

Asimismo, ratificaban la justificación de esa decisión los conflictos en relación a la ampliación propuesta, de diferente peso, pero en todo caso severos y de difícil solución, señalados, como se ha comentado, por otras administraciones:

- Dirección de Planificación Ambiental (GV): Afección al Plan Especial de Txingudi y necesidad de Estudio de Impacto Acústico, al presentar los suelos señalados un fuerte impacto acústico, producido por el tramo inicial de "Mendebaleko Bidea", difícilmente resoluble con soluciones urbanísticamente aceptables.

- URA: Inundabilidad en periodos de retorno de 100 y 500 años, que dificulta en gran medida la disposición de locales garaje y otros usos en las cotas afectadas, por debajo de la rasante actual de Mendebaleko Bidea.

Por tanto, aunque el Plan Director de Txingudi 2015-2026 deja esta zona fuera del ámbito de actuación, viendo las afecciones descritas anteriormente y que el P.T.S agroforestal califica los suelos de ese ámbito como zona Agroganadera y Campiña, en la modalidad de suelos de alto valor estratégico, no procede proponer su clasificación. Además, el PGOU propone para el ámbito en suelo no urbanizable la formulación de un plan especial de protección y mejora de iniciativa municipal, para el conjunto de los suelos de Vega de Erribera que defina objetivos detallados para la preservación y mejora de la estructura de huertos intensivos existentes, y, la mejora de su accesibilidad para el disfrute por la población como espacio de ocio y contacto con el medio agrario y natural.

En cuanto a la actuación de dotación propuesta, hay que recordar que el objetivo principal del PGOU a este respecto es densificar la ciudad mediante la implantación de nuevas viviendas. En este caso, las dimensiones y preexistencias de la parcela limitan en exceso su viabilidad. La parcela cuenta con una superficie menor a 100m2 con más de la mitad de ella edificada sobre la cota de rasante de la urbanización. Aunque pudiera aumentarse la altura de la edificación para construir una planta y un espacio bajo cubierta más e igualar el edificio colindante, deben respetarse también los huecos de este último. Debido a ello se estima que solamente podría ubicarse una sola vivienda en planta alta, lo que hace que la operación sea inviable.

De todas formas, existen intervenciones que no suponen un aumento de la edificabilidad que pueden ayudar a resolver los problemas descritos en la alegación. Las obras de mejora de accesibilidad o envolvente por ejemplo, de acuerdo a los artículos 49 de la Ley 3/2015 y 35 de la Ley 2/2006, no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística.

Por tanto, se propone DESESTIMAR ambas partes de la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.9. AU 5.1. Arkolla

1. Nº Reg.: 9.833

Contenido de la alegación:

Se solicita que se suprima el área "5.1.b Mandobidea" y, en consecuencia, el nuevo vial de acceso a Tudelenea.

Respuesta

Se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA". Por lo tanto, no se prevé la remisión a un Plan Especial para el desarrollo del planeamiento, ni tampoco la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

Visto lo anterior, se ESTIMA la alegación planteada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 9850

Contenido de la alegación:

Se solicita que se suprima el área "5.1.b Mandobidea" y, en consecuencia, el nuevo vial de acceso a Tudelenea.

Respuesta

Se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA". Por lo tanto, no se prevé la remisión a un Plan Especial para el desarrollo del planeamiento, ni tampoco la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

Visto lo anterior, se ESTIMA la alegación planteada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 9.917

Contenido de la alegación:

Se muestra a favor de la AD 5.1.1 y de la clasificación y calificación otorgada a la finca de su propiedad, y que, en caso de que no se pueda realizar la construcción correspondiente a dicha actuación, solicita que se mantenga la clasificación y calificación otorgada y que la Administración se haga cargo de la estabilidad de la ladera de Kosta Kalea. Asimismo, se solicita que se suprima el área "5.1.b Mandobidea" y, en consecuencia, el nuevo vial de acceso a Tudelenea.

Respuesta

Se prevé mantener la AD 5.1.1 en el PGOU.

Se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA". Por lo tanto, no se prevé la remisión a un Plan Especial para el desarrollo del planeamiento, ni tampoco la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

Visto lo anterior, se ESTIMA la alegación planteada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 9.930

Contenido de la alegación:

Solicita que se consensue con la propiedad de la parcela la calificación de los terrenos resultantes por la implantación de vial a Tudelenea. Propone varios usos posibles.

Respuesta

Se recuerda que la calificación y clasificación urbanística dependen de la situación del suelo (si está urbanizado o no) y de la atribución de usos definida en el Planeamiento, en función del interés general. No requiere un consenso con los propietarios del suelo.

No obstante, se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA". Por lo tanto, no se prevé la remisión a un Plan Especial para el desarrollo del planeamiento, ni tampoco la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 9.965 y 10.141

Contenido de la alegación:

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

Se muestran en desacuerdo con la ejecución del área "5.1.b Mandobidea".

Solicitan que se elimine el área "5.1.b Mandobidea" y el vial de acceso a Tudelenea; que se incluyan los suelos incluidos en el área "5.1.b Mandobidea" en la zona "5.1 Arkolla", se incluya la mejora de infraestructuras urbanas a cargo del Ayuntamiento y se incluya la protección ambiental de Arkolla en la normativa; y reconsiderar la edificación a lo largo de la calle Kosta, consolidando la ladera y mejorando la trama urbana, tal y como se propuso en la sugerencia realizada al Documento de Avance del PGOU.

Respuesta

Se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA". Por lo tanto, no se prevé la remisión a un Plan Especial para el desarrollo del planeamiento, ni tampoco la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

No obstante, es obligación municipal mantener las urbanizaciones en buen estado, no ejecutarlas a su costa donde nunca existieron.

La ladera entre Kosta y Arkolla, que queda en suelo clasificado como no urbanizable se ha calificado como "F.1.3 Acantilados de cornisa. Protección paisajística", y se propone preservar de forma estricta con acciones de mejora ambiental en los espacios deteriorados.

No en vano, la vigente Ley del Suelo en su artículo 21 excluye expresamente de la posibilidad de transformación mediante la urbanización los suelos con riesgos naturales, entre ellos aquellos con posibilidad de desprendimientos.

Edificar en esa ladera, además de requerir un movimiento de tierras considerable, que no puede ser reubicado en el ámbito (aspecto que muy probablemente sería informado desfavorablemente por su impacto ambiental) es costoso (dados los costes de excavación y estabilización de la ladera) y, además, entraña riesgo, puesto que la propia naturaleza de la ladera es inestable.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 10.031

Contenido de la alegación:

Se solicita que se suprima el nuevo vial de acceso a Tudelenea.

Respuesta

Se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA". Por lo tanto, no se prevé la remisión a un Plan Especial para el desarrollo del planeamiento, ni tampoco la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

Visto lo anterior, se ESTIMA la alegación planteada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nº Reg.: 10.140

Contenido de la alegación:

El solicitante presenta las siguientes alegaciones:

Se solicita la nulidad de la Aprobación Inicial, y la vuelta al menos a la fase de criterios y objetivos. Además, se solicita "un nuevo equipo redactor del PGOU de reconocido prestigio, independiente y externo al ayuntamiento".

Se solicita la redacción de un nuevo documento de Aprobación Inicial, que limite las actuaciones edificatorias al suelo actualmente clasificado como urbano, actuando sobre urbanizaciones existentes mediante la rehabilitación y regeneración urbana, densificándolas, para obtener un número de viviendas mayor al actual.

En lo referente a la movilidad, se solicita que se soluciones la entrada y salida principal de vehículos de la ciudad, prolongar el Topo hasta el Aeropuerto y centro de Hondarribia, crear conexiones peatonales y ciclables hacia Irún y Hendaya y generar zonas de aparcamiento, en el extrarradio y en el núcleo urbano.

Se solicita que no se realice el vial que conecta Arkolla con Tudelenea, a desarrollar mediante Plan Especial, y que se mantenga la subida a Llobregat con doble sentido.

Se solicita que se mantenga el modelo de baja densidad en el ámbito de Arkolla, realizando un estudio sobre los desprendimientos de la ladera, y se propone la realización de un Plan Especial para la realización de viviendas en bloque en la calle Kosta.

Respuesta

La primera de las cuestiones, no es una alegación formal al contenido del documento de Aprobación Inicial, y tampoco parece que remitir un escrito al equipo que redacta el PGOU sea el modo más eficiente para conseguirlo.

Los planes e instrumentos de ordenación, independientemente del cuerpo técnico que lo redacte, siempre son liderados y validados por responsables políticos. El equipo redactor formaliza, dentro del amplio espectro que la normativa, la economía y los límites físicos imponen, una solución conforme a norma y a las directrices recibidas.

La aprobación inicial se realizó de acuerdo a la legalidad, y por lo tanto es un acto que cuenta con toda la legitimidad legal exigible.

Además, se realiza una petición de nulidad, señalando que se ha realizado un esfuerzo escaso para fomentar la participación ciudadana, y que el consenso adoptado en el proceso de participación no ha sido tenido en cuenta.

A ese respecto, se entiende que se ha procedido de modo correcto: se han registrado un número total de 649 participantes en los distintos talleres. Se ha hecho un esfuerzo de comunicación y difusión, con modelos en 3 dimensiones, 2 atenciones personalizadas (denominadas Oficinas Locales, en fase de Avance y en Aprobación Inicial), amén de numerosos encuentros y charlas. En todo caso, se reconoce que ello no es óbice para encontrar diferencias entre los consensos señalados por el proceso de participación y el resultado final.

Y es que, tal y como se explica en numerosas ocasiones, la participación ciudadana tal y como se recoge en la Ley del suelo

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

vasca no constituye un ejercicio de democracia directa y/o plebiscitaria, sino que parte de un trabajo conjunto con la ciudadanía, poniendo el acento en la comunicación y difusión de los planes, pero entendiendo que la soberanía popular recae en los responsables políticos que son los que han sido depositarios de ese mandato.

El equipo redactor del PGOU está de acuerdo con que la sostenibilidad medioambiental, de conservación y protección del entorno son un elemento clave en la propuesta de ordenación de la ciudad, para tratar de provocar la menor alteración del ecosistema en el que esta se inserta. Es por ello que uno de los ejes estratégicos del Documento de Aprobación Inicial es la sostenibilidad. Así, entre las acciones para fomentar la sostenibilidad social en la ciudad, destacan las siguientes:

- Rellenar los huecos existentes en la trama urbana, y fomentar la mejora de la red de espacios públicos accesibles, e inclusivos. Para ello se proponen actuaciones de dotación en zonas que permiten la implantación de nuevos usos residenciales.

- Diseñar actuaciones de regeneración en zonas con necesidades especiales como Mendelu y Alde Zaharra, articulando para ello los mecanismos de planificación necesarios.

- Definir una estructura y un modelo urbano más sostenible, intentando evitar la dispersión mediante la promoción de un desarrollo compacto, próximo a las zonas ya consolidadas o reutilizando las existentes. Se intentará, en la medida de lo posible, implementar edificabilidades medias, evitando los usos residenciales aislados.

En cuanto a la cuestión de la movilidad, como bien se dice en la alegación, tanto la carretera GI-2134, GI-636, N-638 y la línea de Euskotren, son infraestructuras que dependen de otras administraciones públicas. Tal y como se refleja en el Documento de Aprobación Inicial, la movilidad es uno de los ejes estratégicos del plan, y en las Normas Particulares se concretan las cuestiones reflejadas en la alegación:

- La definición -concertada con el Ayuntamiento de Irún y la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral- de la solución de remodelación del paso de la GI-636 por Mendelu y la Glorieta de Zubimusu que mejore su capacidad, y, permita la apertura del espacio urbano hacia el Estuario y la disposición de la conexión peatonal y ciclable entre Irún y Hondarribia por la ribera de la regata Zubimusu, y, su integración, en ese tramo, en el Camino de la Bahía.

- El Plan especial de renovación urbana de los ámbitos 3.3 Mendelu y 3.4 Eskapatxulo, deberá incorporar las soluciones de remodelación de las carreteras GI-636 y N-638 y de implantación de la lanzadera de transporte público en el Ámbito que propongan, respectivamente, la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral y el Dpto. de Transportes del Gobierno Vasco. En función de las soluciones que finalmente se adopten para estos elementos, se deberá resolver, asimismo la disposición de andenes para la relación no motorizada –peatonal y ciclable- entre los dos núcleos urbanos, bien, adosados el eje Mendelu Kalea / Amutalde Kalea, o, alternativamente por la ribera oeste de Zubimusu erreka.

En lo referente a aparcamientos, estos son un apoyo necesario a la intervención de priorización del uso peatonal del espacio público de estos ámbitos que constituyen en la actualidad el centro de actividad de hostelería y ocio, y, relación colectiva de la Ciudad,

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

con fuerte déficit de aparcamiento de residentes y una demanda masiva de visitantes en muchos periodos del año.

Se plantean aparcamientos rotatorios en Zezen Plaza, Javier Ugarte, Donostia kalea u otro según se determine como consecuencia de los estudios realizados.

La implantación de estas infraestructuras permitirá la supresión del aparcamiento de rotación en superficie de Kaizarra -con la recuperación peatonal de un espacio urbano singular de gran entidad- y, la profundización de la estrategia de recuperación peatonal en otros espacios, compensando la supresión de plazas de aparcamiento en superficie, que se ha materializado ya en la reciente reurbanización del mismo, y, la que podría realizarse eventualmente en el futuro con intervenciones como el cierre de la red de vías ciclables, o, la eventual implantación del Tranvía del Bidasoa. Otro aparcamiento propuesto, de menor entidad y uso en régimen cerrado –no rotación- es el propuesto en la ampliación de Arma Plaza –de servicio al Parador Carlos V-.

Sobre la conexión ferroviaria entre Irún y Hondarribia, el vigente PTS de la Red Ferroviaria del País Vasco y el PTP del Área Funcional Donostialdea / Bajo Bidasoa proponen una solución de conexión con la red ferroviaria metropolitana a través del Tranvía del Bidasoa o metro. Actualmente dicha propuesta se encuentra en estudio por la Viceconsejería de Transportes del Gobierno Vasco.

Con respecto a la posibilidad de edificar en la ladera al oeste de Kosta Kalea, esta se ha clasificado como no urbanizable "F.1.3 Acantilados de cornisa. Protección paisajística", y se propone preservar de forma estricta con acciones de mejora ambiental en los espacios deteriorados.

No en vano, la vigente Ley del Suelo en su artículo 21 excluye expresamente de la posibilidad de transformación mediante la urbanización los suelos con riesgos naturales, entre ellos aquellos con posibilidad de desprendimientos.

Edificar en esa ladera, además de requerir un movimiento de tierras considerable, que no puede ser reubicado en el ámbito (aspecto que muy probablemente sería informado desfavorablemente por su impacto ambiental) es costoso (dados los costes de excavación y estabilización de la ladera) y, además, entraña riesgo, puesto que la propia naturaleza de la ladera es inestable.

Se propone DESESTIMAR las alegaciones, en el sentido arriba indicado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.10. AU 6.2. Bretxa Azpia

1. Nº Reg.: 8.809

Contenido de la alegación:

El alegante manifiesta que con fecha 31/08/2022 solicitó la corrección gráfica de los planos del PGOU de la finca nº 4 de la calle Sabin Arana y que, pese a que se le indicó que la corrección fue realizada mediante el informe 221/2022, en el Documento de Aprobación Inicial se constata que no se ha realizado dicha corrección. Piden que se corrija.

Respuesta

Mediante el informe 048/2024 se les informa de la corrección realizada, indicando en el propio informe cuál ha sido el motivo por el que la subsanación solicitada en la primera sugerencia no se realizó correctamente. El cambio será visible en los planos de las publicaciones de las próximas fases de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.11. AU 7.1. Alde Zaharra

1. Nº Reg.: 7.812

Contenido de la alegación:

EXPONE la existencia de varios errores en la ficha del Cubo de la Magdalena, y SOLICITA la subsanación o aclaración de los mismos, así como la clarificación de ciertos aspectos de detalle de la forma del edificio y respecto a la aplicación del decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Respuesta

El artículo 4.2.3 indica en su apartado 10 lo siguiente:

10. Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño.

El Ayuntamiento, motivadamente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el decreto en las parcelas a.2. en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.

Así pues, no será necesario cumplimentar todos los requisitos establecidos en la norma, siempre que el incumplimiento esté justificado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

En cuanto al resto de alegaciones, se propone ESTIMARLAS y corregir los defectos e imprecisiones de la documentación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 7.950

Contenido de la alegación:

EXPONE que es propietario del edificio denominado "Villa Itxola", sito en el número 2w de calle Javier Ugarte. El edificio conforma un local comercial en planta baja, con acceso desde la calle Sabino Arana, que da servicio a la zona circundante, y que se encuentra en muy buen estado de conservación.

SOLICITA que se consolide el edificio, y se revierta la consideración de Fuera de Ordenación. Así mismo, solicita el establecimiento de una "ordenanza de sustitución" para el supuesto de que la actividad comercial que desarrolla no sea viable.

Respuesta

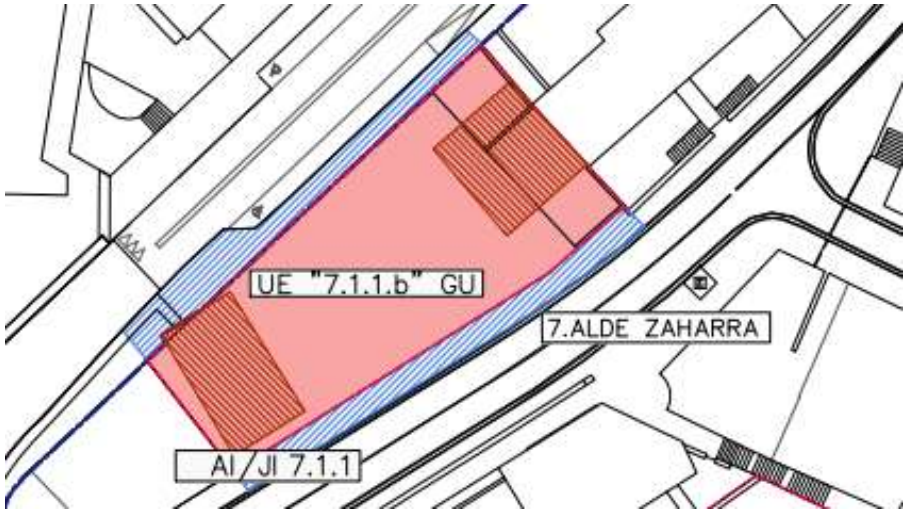
El edificio se encuentra incluido en la Actuación Integrada 7.1.1, que se conforma como un ámbito espacial discontinuo, y en concreto se enclava en la unidad de ejecución UE 7.1.1.b El alegante plantea una supuesta inadecuación del planeamiento, que determina la situación de fuera de ordenación, y sugiere, en el dispositivo cuarto de la alegación, una discrecionalidad en la calificación, así como una ineficiencia del acto, ya que la determinación de fuera de ordenación proviene del planeamiento anterior, y no ha obrado transformación urbana alguna. También plantea que la consolidación del edificio no perjudicaría el desarrollo de la unidad. En este sentido, cabe recordar que la actuación de la persona alegante, contraria a la misma, es uno de los motivos de que esta no prosperase y que el ámbito comenzó con su transformación en 2020, al amparo del PGOU de 2017, contando con un Estudio de Detalle y un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) definitivamente aprobado, así como un convenio de concertación publicado, pero que no llegó a firmarse.

En cuanto a la función integradora, se debe señalar que en la Unidad de ejecución UE 7.1.1.b, en su ficha de las Normas Urbanísticas particulares correspondiente, aparece grafiado la planta baja a Sabino Arana como terciario y uso comunitario, por lo que se entiende que esta función no solo se va a respetar, sino que se va a potenciar.

Ni el edificio objeto de esta alegación, "Itxola", ni la edificación sita en Javier Ugarte 4, respetan las alineaciones y tipología características del ámbito, configurando, junto al solar ubicado entre ambas, uno de las pocas actuaciones fijadas en las NN.SS. y sus modificaciones que, siendo factibles, no han sido materializadas aún.

En cuanto a la afirmación de la posibilidad de la integración del edificio en el diseño planteado, se propone un edificio para 38 viviendas, alineado con los edificios Javier Ugarte 2 y 6, que por su configuración arquitectónica deviene en incompatible con el mantenimiento del edificio propiedad de la persona alegante.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d



Se propone, por lo anteriormente razonado, DESESTIMAR la alegación, ya que la ordenación planteada responde a un planteamiento racional y proporcionado, y busca completar la trama urbana.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 7.813

Contenido de la alegación:

SOLICITA una reunión con el ayuntamiento para recibir información sobre la situación en la queda su negocio.

Respuesta

No procede responder al escrito dado que no es una alegación al Documento de Aprobación Inicial del PGOU, sin perjuicio de que se pueda concertar una reunión informativa, aunque cabe recordar que durante todo el proceso de tramitación se ha desarrollado un intenso programa de participación ciudadana cuyo objeto es precisamente, informar y resolver dudas.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 8.186

Contenido de la alegación:

Se solicitan varias modificaciones en la AD 7.1.5 San Nicolás 27 de cara a que la operación sea más viable. Primero se pone de manifiesto las complicaciones derivadas del mantenimiento de los muros estructurales preexistentes (estado deteriorado, escasa eficiencia energética, dificultad para distribuir adecuadamente los interiores) por lo que se pide su derribo. Posteriormente se hace mención a varios fragmentos de las NNSS para cuestionar el interés en mantener la edificación y de lo descrito entienden que se consideraba el posible derribo del edificio. Se pide también modificar la altura máxima permitida para igualarla a la del edificio colindante (San Nicolás 21) y poder modificar la geometría de la cubierta para mejorar su integración. Se pide también que se mantenga el uso de aparcamiento privado en la planta baja de la actuación.

Respuesta

A pesar de la dificultad que conlleva el mantenimiento de las medianeras preexistentes, el grado de protección aplicado al edificio implica la conservación de la lotificación gótica característica de Alde Zaharra. Por tanto, los muros laterales de parcela existentes solo podrán perforarse puntualmente para comunicar los dos módulos de edificación diferenciados

Sin embargo, se ha previsto la posibilidad de reajustar las alturas de los forjados para cumplir con la altura libre mínima especificada en el decreto 80/2022. De la misma manera, podrá ajustarse la altura total de la edificación y morfología de cubierta para adaptarla a la edificación contigua de San Nicolás 21. La colmatación de la edificación quedará supeditada al resultado de las intervenciones arqueológicas exigidas.

El planeamiento no autoriza la implantación de aparcamientos privados en planta baja en las parcelas a1. Por tanto, los locales en cota de calle solo podrán utilizarse para otros usos auxiliares a la vivienda (trasteros) o, preferentemente, para usos comerciales.

Se ha actualizado la ficha correspondiente siguiendo lo indicado en la respuesta.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 9.839

Contenido de la alegación:

EXPONE que es propietario de la casa Atalaya, en la calle Murrua nº1, en el Casco Histórico de Hondarribia.

SOLICITA se retire de la ficha urbanística nº7 Alde Zaharra la determinación de sujeción a derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Hondarribia, consolidando con ello la vivienda.

Respuesta

La alegación es un texto idéntico -con algunas pequeñas salvedades- al presentado con el número de registro nº 9.889, referente a Oria Etxea, en Bretxa 1, a la nº 9.898, Damarri 3 y a la 9.937, referente a Damarri 2, hotel Mouriscot; todas ellas se muestran contrarias a la imposición del derecho de tanteo y retracto a sus fincas.

La muralla de Hondarribia cuenta protección patrimonial, establecida en las siguientes órdenes y decretos:

- Real Orden declarando monumento histórico-artístico las murallas con sus puertas y castillo de la ciudad de Fuenterrabía de 21 de diciembre de 1921.

- Orden de 17 de enero de 1964 por la que se declaran monumentos provinciales de interés histórico-artístico, los edificios enclavados en la provincia de Guipúzcoa.

- Año 1984 se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional, las murallas de Hondarribia (Decreto 265/1987, BOPV, n.º 132, de 4 de agosto de 1984).

- Decreto 63/2000 en el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia.

  El régimen de protección establecido requiere promover la desaparición de ciertas estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, entre ellas, el edificio Atalaya, que se cita expresamente.

- Decreto 2/2001 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por las que se refunden los expedientes de las Casas Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, 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 del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

  La muralla está incluida en el listado 1, de protección especial. Las actuaciones relativas a la muralla y los baluartes deberán 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 órdenes y decretos que protegen la muralla son jerárquicamente superiores al Plan General, que no puede ignorarlos o establecer un régimen discordante con ellos, a riesgo de que esas determinaciones sean nulas.

El planeamiento vigente a día de hoy, las Normas Subsidiarias de 1996, proponen la expropiación del inmueble.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Así, los edificios situados sobre la muralla se encuentran con una situación compleja desde el punto de vista jurídico.

Así se informó en 2019, con motivo de la compraventa del inmueble, y así se ratificó en el informe que, con motivo de la solicitud de licencia de obra menor, emitió la Diputación Foral de Gipuzkoa, previa consulta al Departamento de Cultura de Gobierno Vasco, y que tuvo como consecuencia la denegación de la licencia.

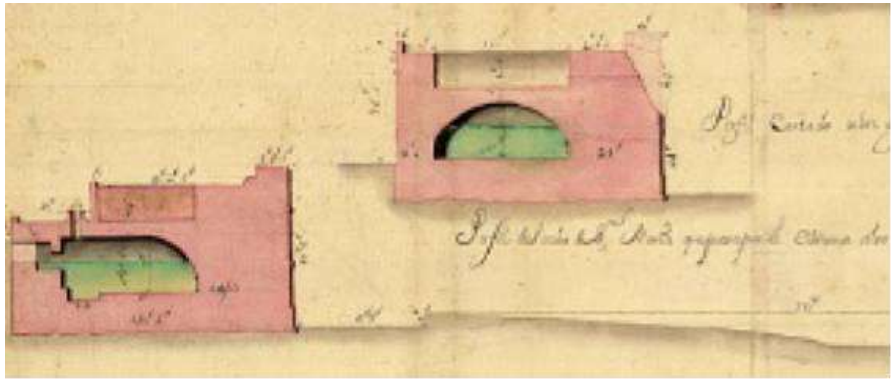
El informe mencionado obliga la realización de una excavación en extensión previa a cualquier alteración del subsuelo o del inmueble, además del estudio de las unidades estratigráficas emergentes de las estructuras y no permite la ejecución de obras más allá de las de conservación y ornato.

Por otro lado, el alegante indica, erróneamente, que el Decreto 2/2001, de 9 de enero, cambia de criterio y consolida, de facto, la edificación, por el mero hecho de no incluirla en el listado nº5, de elementos discordantes. Sin embargo, el decreto indica textualmente:

> *"Las actuaciones relativas a la muralla y los baluartes deberán 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".*

Esta determinación es incompatible con la consolidación para uso vivienda del edificio dado que se pide expresamente su recuperación y destino al uso público.

Además, en diciembre de 2019 se aprueba el Plan Director de las Murallas del Casco Histórico de Hondarribia; el análisis documental realizado evidencia la existencia de una sala abovedada bajo el edificio, que probablemente se encuentre intacta, por lo que procede su excavación.



ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Por ello, en el Plan Director se propone la expropiación y derribo del edificio.

En el caso de la imposición del derecho de tanteo y retracto, el alegante solicita la motivación de dicha aplicación.

Pues bien, como se ha visto, el Ayuntamiento, debe orientar su actuación a la recuperación de la muralla y, expresamente, debe promover el derribo del edificio; para ello, cuenta con diversos instrumentos, como la declaración de fuera de ordenación y el inicio de un expediente de expropiación.

No obstante, este proceso difícilmente puede ser iniciado para todos los inmuebles afectados por el decreto 63/2000 a la vez.

La imposición de un derecho de tanteo y retracto resulta, por un lado, menos gravosa para los propietarios y, por otro, impide que terceros de buena fe adquieran la propiedad sin tener conocimiento de las afecciones a las que se ve sometida.

La ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, indica, en su artículo 37 que la Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural y que un uso incompatible con sus valores es causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente.

Establece además que podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos.

La potestad de sujetar un bien al derecho de tanteo y retracto queda establecida en el artículo 125 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y en el art. 40 de la ley 6/2019, de patrimonio cultural vasco, y resulta acorde con el régimen de protección de la muralla, que debe primar sobre los intereses particulares.

En cuanto a la presunta arbitrariedad sugerida por la persona alegante, al citar que la acción urbanística del tanteo y retracto "se limitaba a 4 únicos edificios particulares", se recuerda que el Plan cumple, en la manera menos gravosa posible con las determinaciones de la legislación aplicable.

Por lo tanto, y siempre con el espíritu de respeto y menor intervención antes mencionado, se establece una estrategia paulatina y no agresiva de supresión de los elementos discordantes establecidos en los citados decretos de protección del patrimonio.

La posibilidad de no derribar los inmuebles dependerá siempre de la compatibilidad de su mantenimiento con la rehabilitación y puesta en valor del elemento protegido.

Se propone DESESTIMAR la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 8.499

Contenido de la alegación:

Se solicita la revisión de algunos datos de la AD 7.1.4.
Según la alegación el número de fincas de incluidas en la actuación son 5 parcelas, en lugar de 4. Se advierte además que la altura máxima de 12,80m planteada en la ficha no se refleja en la documentación gráfica en las secciones A y B. También se recomienda que las plantas bajas tengan una altura mínima de 3,50m para poder cumplir con la ordenanza vigente en cuanto acústica e incendios. En cuanto a los datos de edificabilidad, teniendo en cuenta que las cinco parcelas tienen una superficie de 235,50m2, para que la operación sea viable se pide un aprovechamiento de 1.375m2 en lugar de los 993m2(t) sobre rasante planteados en la Aprobación inicial. Finalmente se pregunta si las 11 viviendas pequeñas planteadas en la propuesta están exentas del cumplimiento del decreto de habitabilidad 80/2022. Se aporta documentación de Anteproyecto englobando las 5 parcelas y a modo de conclusión se recuerda que se busca una solución económicamente viable en cuanto al aprovechamiento, perfiles y sótano.

Respuesta

Se ha procedido a corregir el número de fincas y las secciones solicitadas en la ficha, así como la altura del sótano. Sin embargo, se debe mantener el perfil edificatorio y la geometría de la cubierta propuesta en la aprobación inicial ya que en las parcelas A1, en los casos de nueva edificación, las cubiertas deben ser inclinadas, con cumbrera paralela a la fachada principal, y, en todos los casos con aleros. Éstos serán horizontales en los frentes a calle, configurándose la cubierta, en los casos de parcelas de esquina, a tres o más aguas. Además, permitir una cubierta a 2 aguas en el frente de la plaza incumpliría la altura máxima de 12,80m. medida desde la cota de calle hasta el nivel del punto más alto de la intersección de la superficie de fachada con el plano de cubierta.

Debido al cambio de cubierta, la edificabilidad máxima permitida se fijará en 1310 m2, suficientes para 11 viviendas de más de 60m2(t) y sus anexos.

Respecto al cumplimiento del decreto 80/2022 de habitabilidad, el PGOU en el artículo 4.2.2 determina que si bien las parcelas A1 podrán eximirse del cumplimiento del Decreto 80/2022, de 28 de junio previa justificación , en ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.

Se ha actualizado la ficha correspondiente siguiendo lo indicado en la respuesta, ESTIMANDO PARCIALMENTE la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nº Reg.: 9.732

Contenido de la alegación:

EXPONE, que el edificio situado en Harresilanda Kalea 2, Manoloenea, que alberga a Olagarro Kultur Elkartea no es un edificio discordante y estima que su desaparición no va a contribuir a la rehabilitación de esa parte de la muralla.

Estima, además, que se le da un trato discriminatorio con respecto al resto de edificaciones sobre o colindantes a la muralla a las que se impone un derecho de tanteo y retracto sin ser declaradas fuera de ordenación.

RECUERDA que no está incluido dentro del listado de estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación, que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, y cuya desaparición se debe promover según decreto 63/2000.

SOLICITA que se consolide el edificio y que se permita además la construcción de una balconada corrida alrededor del mismo.

Respuesta

La muralla de Hondarribia cuenta protección patrimonial, establecida en las siguientes órdenes y decretos:

- Real Orden declarando monumento histórico-artístico las murallas con sus puertas y castillo de la ciudad de Fuenterrabía de 21 de diciembre de 1921.

- Orden de 17 de enero de 1964 por la que se declaran monumentos provinciales de interés histórico-artístico, los edificios enclavados en la provincia de Guipúzcoa.

- Año 1984 se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional, las murallas de Hondarribia (Decreto 265/1987, BOPV, n.º 132, de 4 de agosto de 1984).

- Decreto 63/2000 en el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia.

  El régimen de protección establecido requiere promover la desaparición de ciertas estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, entre ellas, no se encuentra el edificio Manoloenea.

- Decreto 2/2001 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por las que se refunden los expedientes de las Casas Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, 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 del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

  En el artículo 17 se define como zona de protección del Conjunto Monumental los espacios siguientes: la faja de terreno delimitada por la muralla en su parte visible y las calles Harresilanda y Minasoroeta, incluido el baluarte de San Felipe, así como la ladera definida en su parte alta por las calles Fraxkueneko Murrua, Bretxa y Javier Ugarte y, por la parte baja, por la calle Sabino Arana desde el baluarte de San Felipe hasta las escaleras contiguas al inmueble Vista Eder.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

En la zona de protección del conjunto Monumental, exclusivamente se autorizarán aquellos usos y actividades que sean congruentes con el valor y conservación de la muralla.

La zona de protección del Conjunto Monumental, por sus dimensiones, ubicación y carácter podrá ser incluida por el planeamiento municipal en el sistema general de espacios libres y, en todo caso, en ella quedará terminantemente prohibida cualquier tipo de edificación.

El planeamiento de desarrollo derivado de la norma 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.

Las órdenes y decretos que protegen la muralla son jerárquicamente superiores al Plan General, que no puede ignorarlos o establecer un régimen discordante con ellos, a riesgo de que esas determinaciones sean nulas.

Así, los edificios colindantes a la muralla se encuentran con una situación compleja desde el punto de vista jurídico.

Las determinaciones de la legislación vigente son incompatibles con la consolidación del edificio dado que se pide expresamente su desaparición para la recuperación y destino al uso público. Tampoco es posible autorizar la balconada solicitada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Así, teniendo en cuenta que el uso de taller de coche ya está fuera de ordenación desde las NN.SS. de 1996 y que, además, las actuaciones en el Baluarte de San Nikolas y en el Cubo de la Magdalena ponen de manifiesto la necesidad de actuar en el tramo de la muralla que las une, se ha estimado que el mandato del decreto 2/2001 de prever la desaparición de las edificaciones debe comenzar por esta zona.

No en vano, la excavación de la Huerta del Obispo, de propiedad municipal, reviste peligro para el edificio Manoloenea que se sitúa justo debajo.

Cabe recordar que la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, indica, en su artículo 37 que la Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural y que un uso incompatible con sus valores es causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente.

Establece además que podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos.

Por todo lo anterior se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

8. Nº Reg 9.889

Contenido de la alegación:

EXPONE que son propietarios de la casa Oria Etxea a la que se le ha impuesto en el PGOU derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Hondarribia, y que desconocen el motivo de tal determinación.

Estiman que Oria Etxea (construida en 1.889 desde entonces perteneciente al mismo núcleo familiar), anterior a las ampliaciones de Parador y a parte de las murallas, no le resta valor al conjunto de la Iglesia y el Parador Carlos V.

Explican que ya es un elemento más que forma parte del paisaje, que no es un elemento discordante y que tendrá la posibilidad de mejorar su acceso y aparcamiento.

Resaltan que a partir de 1962 no se ha establecido jurídicamente la inadecuación de la casa a la ordenación de Alde Zaharra; la casa representa el estilo popular de finales del siglo XIX del que existen numerosos ejemplos en el Casco Antiguo o en las zonas de la calle Javier Ugarte o la Alameda; en el último plan director de las Murallas de Hondarribia se expresaba la compatibilidad de la casa con la recuperación o puesta en valor de los elementos arquitectónicos de Alde Zaharra; la casa está en un buen estado de conservación y no requiere de mejora de la accesibilidad, ni ahorro energético; la plaza de la Bretxa no tiene definida ninguna actuación de dotación tendente a la eliminación del tránsito de vehículos.

Se cuestionan los motivos para la limitación a la propiedad que supone un Derecho de Tanteo y Retracto a favor del Ayuntamiento, si esta limitación está basada en la rehabilitación de las murallas. Y aluden a las limitaciones que les supondrán en su forma de vida dicha imposición: generará incertidumbre, desincentivará el interés en posibles compradores y complicará la obtención de financiación bancaria.

Justifican también la poca efectividad de la medida teniendo en cuenta que son 11 propietarios y que se debería por lo tanto adquirir la propiedad en 11 partes.

Añaden que no se establece un periodo temporal para la imposición del Derecho de Tanteo y Retracto y que dicho período debería estar reflejado en el PGOU. Subrayan que no se justifica la imposición del Derecho de Tanto y Retracto en la ficha urbanística, y que dicho derecho no se adecua a la finalidad con la que fue creado en la Ley 2/2006.

Analizan la normativa supramunicipal, destacando el Decreto 63/2000 de Declaración de Conjunto Monumental la zona arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia, así como el Decreto 2/2001 por el que se refunden los expedientes de las Casas de Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, murallas y el castillo de Carlos V en el expediente del Casco Histórico de Hondarribia, en los que no se establece que la Casa Oria esté destinada a desaparecer.

Indican también un posible error material entre la documentación gráfica y la ficha urbanística nº7.

SOLICITA eliminar la imposición del derecho tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de su propiedad y que la edificación quede consolidada.

Respuesta

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

La alegación es un texto idéntico -con algunas pequeñas salvedades- al presentado con el número de registro 9.839, relativo a la casa Atalaya sita en calle Murrua nº1, a la nº 9.898, referente a Damarri 3 y a la 9.937, referente a Damarri 2, hotel Mouriscot, todas ellas se muestran contrarias a la imposición del derecho de tanteo y retracto a sus fincas.

La muralla de Hondarribia cuenta protección patrimonial, establecida en las siguientes órdenes y decretos:

- Real Orden declarando monumento histórico-artístico las murallas con sus puertas y castillo de la ciudad de Fuenterrabía de 21 de diciembre de 1921.

- Orden de 17 de enero de 1964 por la que se declaran monumentos provinciales de interés histórico-artístico, los edificios enclavados en la provincia de Guipúzcoa.

- Año 1984 se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional, las murallas de Hondarribia (Decreto 265/1987, BOPV, n.º 132, de 4 de agosto de 1984).

- Decreto 63/2000 en el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia.

  El régimen de protección establecido requiere promover la desaparición de ciertas estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, entre ellas, la casa Oria Etxea, que se cita expresamente.

- Decreto 2/2001 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por las que se refunden los expedientes de las Casas Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, 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 del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

  La muralla está incluida en el listado 1, de protección especial. 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.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

> En el artículo 17 se define como zona de protección del Conjunto Monumental los espacios siguientes: la faja de terreno delimitada por la muralla en su parte visible y las calles Harresilanda y Minasoroeta, incluido el baluarte de San Felipe, así como la ladera definida en su parte alta por las calles Fraxkueneko Murrua, Bretxa y Javier Ugarte y, por la parte baja, por la calle Sabino Arana desde el baluarte de San Felipe hasta las escaleras contiguas al inmueble Vista Eder.
>
> En la zona de protección del conjunto Monumental, exclusivamente se autorizarán aquellos usos y actividades que sean congruentes con el valor y conservación de la muralla.
> La zona de protección del Conjunto Monumental, por sus dimensiones ubicación y carácter podrá ser incluida por el planeamiento municipal en el sistema general de espacios libres y, en todo caso, en ella quedará terminantemente prohibida cualquier tipo de edificación.
>
> El planeamiento de desarrollo del presente documento 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.

Las órdenes y decretos que protegen la muralla son jerárquicamente superiores al Plan General, que no puede ignorarlos o establecer un régimen discordante con ellos, a riesgo de que estos resulten nulos.

Así, los edificios situados sobre la muralla se encuentran con una situación compleja desde el punto de vista jurídico.

Por otro lado, el alegante indica, erróneamente, que el Decreto 2/2001, de 9 de enero, cambia de criterio y consolida, de facto, la edificación, por el mero hecho de no incluirla en el listado nº5, de elementos discordantes. Sin embargo, el decreto prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación, y obliga a prever su desaparición.

Por otro lado, en diciembre de 2019 se aprueba el Plan Director de las Murallas del Casco Histórico de Hondarribia; el análisis documental realizado concluye que, si bien es cierto que la edificación se sitúa sobre el Baluarte de Santiago, no parece que dificulte excesivamente la lectura del monumento y que lo verdaderamente imprescindible es recuperar la estructura interna, accesibilidad, punta y flancos de dicho Baluarte. Por tanto, habrá que contemplar y promover un acuerdo con los propietarios de la "Casa Oria" para centrar la intervención en poder facilitar el acceso público y los trabajos de recuperación previstos en el interior del Baluarte de Santiago como medidas correctoras del impacto reestudiando la necesidad del derribo de la casa.

En el caso de la imposición del derecho de tanteo y retracto, el alegante solicita la motivación de dicha aplicación.

Pues bien, como se ha visto, el Ayuntamiento, debe orientar su actuación a la recuperación de la muralla y, expresamente, debe promover el derribo del edificio; para ello, cuenta con diversos instrumentos, como la declaración de fuera de ordenación y el inicio de un expediente de expropiación.

No obstante, este proceso difícilmente puede ser iniciado para todos los inmuebles afectados por el decreto 63/2000 a la vez.

La imposición de un derecho de tanteo y retracto resulta, por un lado, menos gravosa para los propietarios y, por otro, impide que terceros de buena fe adquieran la propiedad sin tener conocimiento de las afecciones a las que se ve sometida.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

La ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, indica, en su artículo 37 que la Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural y que un uso incompatible con sus valores es causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente.

Establece además que podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos.

La potestad de sujetar un bien al derecho de tanteo y retracto queda definida en el artículo 125 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y en el art. 40 de la ley 6/2019, de patrimonio cultural vasco, y queda más que justificada en el marco de protección del patrimonio aplicable.

Se recuerda que el Plan cumple, en la manera menos gravosa posible, con las determinaciones de la legislación aplicable y que, a pesar de los intereses particulares de los propietarios afectados, el interés público que sin duda debe prevalecer es la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Por lo tanto, y siempre con el espíritu de respeto y menor intervención antes mencionado, se establece una estrategia paulatina y no agresiva de supresión de los elementos discordantes establecidos en los citados decretos de protección del patrimonio.

La posibilidad de no derribar los inmuebles dependerá siempre de la compatibilidad de su mantenimiento con la rehabilitación y puesta en valor del elemento protegido.

El plazo estipulado por el artículo 125 de la ley 2/2006 es de 8 años; la ley 6/2019, no establece plazos.

En cuanto a los errores materiales indicados, estos serán corregidos.

Se propone DESESTIMAR la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

9. Nº Reg 9.898

Contenido de la alegación

EXPONE que son propietarios de la casa sita en la calle Damarri nº3, en el Casco Histórico de Hondarribia.

SOLICITA se retire de la ficha urbanística nº7 Alde Zaharra la determinación de sujeción a derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Hondarribia, consolidando con ello la vivienda.

Respuesta

La alegación es un texto idéntico -con algunas pequeñas salvedades- al presentado con el número de registro 9.839, relativo a la casa Atalaya sita en calle Murrua nº1, a la nº 9.889, referente a Oria Etxea, en Bretxa 1y a la 9.937, referente a Damarri 2, hotel Mouriscot, todas ellas se muestran contrarias a la imposición del derecho de tanteo y retracto a sus fincas.

La muralla de Hondarribia cuenta protección patrimonial, establecida en las siguientes órdenes y decretos:

- Real Orden declarando monumento histórico-artístico las murallas con sus puertas y castillo de la ciudad de Fuenterrabía de 21 de diciembre de 1921.

- Orden de 17 de enero de 1964 por la que se declaran monumentos provinciales de interés histórico-artístico, los edificios enclavados en la provincia de Guipúzcoa.

- Año 1984 se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional, las murallas de Hondarribia (Decreto 265/1987, BOPV, n.º 132, de 4 de agosto de 1984).

- Decreto 63/2000 en el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia.

  El régimen de protección establecido requiere promover la desaparición de ciertas estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, entre ellas, el edificio sito en Damarri 3, que se cita expresamente.

- Decreto 2/2001 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por las que se refunden los expedientes de las Casas Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, 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 del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

> La muralla está incluida en el listado 1, de protección especial. En el artículo 17 se define como zona de protección del Conjunto Monumental los espacios siguientes: la faja de terreno delimitada por la muralla en su parte visible y las calles Harresilanda y Minasoroeta, incluido el baluarte de San Felipe, así como la ladera definida en su parte alta por las calles Fraxkueneko Murrua, Bretxa y Javier Ugarte y, por la parte baja, por la calle Sabino Arana desde el baluarte de San Felipe hasta las escaleras contiguas al inmueble Vista Eder.
>
> En la zona de protección del conjunto Monumental, exclusivamente se autorizarán aquellos usos y actividades que sean congruentes con el valor y conservación de la muralla.
> La zona de protección del Conjunto Monumental, por sus dimensiones ubicación y carácter podrá ser incluida por el planeamiento municipal en el sistema general de espacios libres y, en todo caso, en ella quedará terminantemente prohibida cualquier tipo de edificación.
>
> El planeamiento de desarrollo del presente documento 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.

Las órdenes y decretos que protegen la muralla son jerárquicamente superiores al Plan General, que no puede ignorarlos o establecer un régimen discordante con ellos.

Así, los edificios situados sobre la muralla se encuentran con una situación compleja desde el punto de vista jurídico.

Por otro lado, el alegante indica, erróneamente, que el Decreto 2/2001, de 9 de enero, cambia de criterio y consolida, de facto, la edificación, por el mero hecho de no incluirla en el listado nº5, de elementos discordantes. Sin embargo, el decreto prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación, y obliga a prever su desaparición.

Esta determinación es incompatible con la consolidación para uso vivienda del edificio dado que se pide expresamente su recuperación y destino al uso público.

Además, en diciembre de 2019 se aprueba el Plan Director de las Murallas del Casco Histórico de Hondarribia; el análisis realizado evidencia que la edificación dificulta o impide la restauración de la muralla y corta la continuidad de visuales de la muralla y la percepción de la misma desde la punta de San Felipe y puerta de santa María hacia el baluarte de la Reina.

Por ello, en el Plan Director se propone la expropiación y derribo del edificio.

En el caso de la imposición del derecho de tanteo y retracto, el alegante solicita la motivación de dicha aplicación.

Pues bien, como se ha visto, el Ayuntamiento, debe orientar su actuación a la recuperación de la muralla y, expresamente, debe promover el derribo del edificio; para ello, cuenta con diversos instrumentos, como la declaración de fuera de ordenación y el inicio de un expediente de expropiación.

No obstante, este proceso difícilmente puede ser iniciado para todos los inmuebles afectados por el decreto 63/2000 a la vez.
La imposición de un derecho de tanteo y retracto resulta, por un lado, menos gravosa para los propietarios y, por otro, impide que terceros de buena fe adquieran la propiedad sin tener conocimiento de las afecciones a las que se ve sometida.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

La ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, indica, en su artículo 37 que la Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural y que un uso incompatible con sus valores es causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente.

Establece además que podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos.

La potestad de sujetar un bien al derecho de tanteo y retracto queda establecida en el artículo 125 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y en el art. 40 de la ley 6/2019, de patrimonio cultural vasco, y resulta acorde con la protección de la muralla.

En cuanto a la presunta arbitrariedad sugerida por la persona alegante, al citar que la acción urbanística del tanteo y retracto "se limitaba a 4 únicos edificios particulares", se recuerda que el Plan cumple, en la manera menos gravosa posible con las determinaciones de la legislación aplicable y que, a pesar de los intereses particulares de los propietarios afectados, el interés público que sin duda debe prevalecer es la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Por lo tanto, y siempre con el espíritu de respeto y menor intervención antes mencionado, se establece una estrategia paulatina y no agresiva de supresión de los elementos discordantes establecidos en los citados decretos de protección del patrimonio.

La posibilidad de no derribar los inmuebles dependerá siempre de la compatibilidad de su mantenimiento con la rehabilitación y puesta en valor del elemento protegido.

Se propone DESESTIMAR la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

10. Nº Reg 9.914

Contenido de la alegación:

SOLICITA que se incluya una reseña para que el posterior Proyecto de Urbanización posibilite el mantenimiento de las plazas de aparcamiento que disponen los edificios números 13 y 11 de la Calle Javier Ugarte, mediante la previsión de un vial de coexistencia rodado-peatonal, para que se pueda seguir manteniendo el uso de garaje (3 plazas) existente actualmente.

Respuesta

Se propone ESIMAR la alegación presentada e incluir la citada determinación, siempre dentro de las posibilidades materiales de su cumplimiento.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

11. Nº Reg 9.937

Contenido de la alegación:

EXPONEN que la Casa Mouriscot de 1905 responde a una tipología propia de la época que no desmerece el encanto de la zona y forma un conjunto urbano junto con las casas de Damarri nº 2 y nº 1 que cierran la plaza de Gernikako Arbola.

Recuerdan que la zona fue objeto de rehabilitación integral a finales del siglo pasado con la peatonalización, rehabilitación y urbanización de la plaza Damarri y el acceso por la Puerta de Santa María; actuación que generó la plaza Gernikako Arbola uno de los escasos puntos comerciales del barrio. Hacen referencia a la memoria de la ficha urbanística de Alde Zaharra resaltando que entre sus problemas urbanísticos no se mencionan los edificios de la calle Damarri. Añaden que en la ficha urbanística se recoge que el nuevo PGOU reproduce la ordenación pormenorizada de la modificación de las NNSS en el AIU32 con algunas actualizaciones; con el objetivo a medio plazo de la rehabilitación de la muralla con: la declaración de fuera de ordenación del Cubo de la Magdalena y el Baluarte de San Nicolás; la imposición de un derecho de tanteo y retracto a las casas nº 2, 3 y Atalaya de Damarri; la consolidación de la casa Javier Ugarte nº1 y del Casino Zaharra.

Subrayan la confusión entre ordenar pormenorizadamente el ámbito y a la vez prever la redacción de un Plan Especial de Rehabilitación, y la falta de justificación para la imposición de derecho de tanteo y retracto. Reflexionan sobre si esta limitación está basada en la rehabilitación de las murallas y si esto fuera así que esta limitación no se hubiera establecido para un ámbito definido como por ejemplo todo el perímetro de las murallas, sino que se ha focalizado en edificaciones muy concretas. Describen las limitaciones que les supondrán en su forma de vida dicha imposición: generará incertidumbre, desincentivará el interés en posibles compradores y complicará la obtención de financiación bancaria; añadido a que no se establece un periodo temporal para la imposición del Derecho de Tanteo y Retracto y que dicho periodo debería estar reflejado en el PGOU.

Analizan la normativa supramunicipal, destacando el:

- Decreto 63/2000 de Declaración de Conjunto Monumental la zona arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia, donde se alude a su casa como un estorbo para la visión de conjunto de las murallas, pero donde el decreto alude a la "desaparición" de otros tantos edificios que se han consolidado como Uria Harresia nº1 y 3, San Jerónimo 1 y Casino Zaharra, con lo que no parece que el PGOU haya seguido el Decreto en su integridad. Añaden que dicho decreto protege la zona arqueológica determinando afecciones a actuaciones de renovación o rehabilitación profunda que se quieran realizar en las edificaciones de la Parte Vieja, en todo caso obligando únicamente a un estudio arqueológico previo a la solicitud de licencia de obras.

- Decreto 2/2001 por el que se refunden los expedientes de las Casas de Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, murallas y el castillo de Carlos V en el expediente del Casco Histórico de Hondarribia, donde se definen como discordantes "aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas, formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente Régimen persigue" y que el Listado 5 de DISCORDANCIA ni el

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Listado 7 de Discordancia Parcial del Anexo III no menciona su edificio.

Se cuestionan por todo lo arriba expresado:

- si el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco no encontró discordancia en su edificio en el Decreto 2/2001 porque el ayuntamiento plantea la imposición del Derecho de Tanteo y Retracto,
- la equidad y la proporcionalidad de dicha medida únicamente para menos de 2% del perímetro total de la muralla
- la incongruencia entre los objetivos que persigue el plan para la revitalización de la zona y dicha imposición.

Resaltan la historia de la casa que fue hotel en sus inicios habiendo pernoctado en él personajes notables y alguna reina, dando lugar a hospicio y posteriormente a viviendas de familias plenamente asentadas en la Parte Vieja de Hondarribia; siendo uno de los pocos hoteles de la época que quedan en pie junto con el antiguo Hotel Alameda y destacan el libro de 2020 de Pía Alkain Sorondo sobre el valor como patrimonio de la casa Mouriscot.

SOLICITAN la consolidación del edificio de la calle Damarri nº 2 y la eliminación del Derecho de Tanteo y Retracto a favor del Ayuntamiento.

Respuesta

La alegación es un texto idéntico -con algunas pequeñas salvedades- al presentado con el número de registro 9.839, relativo a la casa Atalaya sita en calle Murrua nº1, a la nº 9.889, referente a Oria Etxea, en Bretxa 1y a la 9.898, referente a Damarri 3, todas ellas se muestran contrarias a la imposición del derecho de tanteo y retracto a sus fincas.

La muralla de Hondarribia cuenta protección patrimonial, establecida en las siguientes órdenes y decretos:

- Real Orden declarando monumento histórico-artístico las murallas con sus puertas y castillo de la ciudad de Fuenterrabía de 21 de diciembre de 1921.

- Orden de 17 de enero de 1964 por la que se declaran monumentos provinciales de interés histórico-artístico, los edificios enclavados en la provincia de Guipúzcoa.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- Año 1984 se declaran Monumentos Históricos-Artísticos de carácter nacional, las murallas de Hondarribia (Decreto 265/1987, BOPV, n.º 132, de 4 de agosto de 1984).

- Decreto 63/2000 en el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hondarribia.

El régimen de protección establecido requiere promover la desaparición de ciertas estructuras o edificios que no son propios de las obras de fortificación y que enmascaran y degradan el conjunto amurallado, entre ellas, el edificio sito en Damarri 3, que se cita expresamente.

- Decreto 2/2001 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por las que se refunden los expedientes de las Casas Echeveste, Casadevante, Zuloaga, de Juana la Loca, grupo de la calle Panpinot, 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 del Patrimonio Cultural Vasco, calificándolo como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

La muralla está incluida en el listado 1, de protección especial.
En el artículo 17 se define como zona de protección del Conjunto Monumental los espacios siguientes: la faja de terreno delimitada por la muralla en su parte visible y las calles Harresilanda y Minasoroeta, incluido el baluarte de San Felipe, así como la ladera definida en su parte alta por las calles Fraxkueneko Murrua, Bretxa y Javier Ugarte y, por la parte baja, por la calle Sabino Arana desde el baluarte de San Felipe hasta las escaleras contiguas al inmueble Vista Eder.
En la zona de protección del conjunto Monumental, exclusivamente se autorizarán aquellos usos y actividades que sean congruentes con el valor y conservación de la muralla.

La zona de protección del Conjunto Monumental, por sus dimensiones ubicación y carácter podrá ser incluida por el planeamiento municipal en el sistema general de espacios libres y, en todo caso, en ella quedará terminantemente prohibida cualquier tipo de edificación.

El planeamiento de desarrollo del presente documento 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.

Las órdenes y decretos que protegen la muralla son jerárquicamente superiores al Plan General, que no puede ignorarlos o establecer un régimen discordante con ellos a riesgo de que resulten nulas.

Así, los edificios situados sobre la muralla se encuentran con una situación compleja desde el punto de vista jurídico.

Por otro lado, el alegante indica, erróneamente, que el Decreto 2/2001, de 9 de enero, cambia de criterio y consolida, de facto, la edificación, por el mero hecho de no incluirla en el listado nº5, de elementos discordantes. Sin embargo, el decreto prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación, y obliga a prever su desaparición.

Esta determinación es incompatible con la consolidación para uso vivienda del edificio dado que se pide expresamente su recuperación y destino al uso público.

Además, en diciembre de 2019 se aprueba el Plan Director de las Murallas del Casco Histórico de Hondarribia; el análisis realizado evidencia que la edificación dificulta o impide la restauración de la muralla y corta la continuidad de visuales de la muralla y la

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

percepción de la misma desde la punta de San Felipe y puerta de santa María hacia el baluarte de la Reina.

Por ello, en el Plan Director se propone la expropiación y derribo del edificio.

En el caso de la imposición del derecho de tanteo y retracto, el alegante solicita la motivación de dicha aplicación.

Pues bien, como se ha visto, el Ayuntamiento, debe orientar su actuación a la recuperación de la muralla y, expresamente, debe promover el derribo del edificio; para ello, cuenta con diversos instrumentos, como la declaración de fuera de ordenación y el inicio de un expediente de expropiación.

No obstante, este proceso difícilmente puede ser iniciado para todos los inmuebles afectados por el decreto 63/2000 a la vez.

La imposición de un derecho de tanteo y retracto resulta, por un lado, menos gravosa para los propietarios y, por otro, impide que terceros de buena fe adquieran la propiedad sin tener conocimiento de las afecciones a las que se ve sometida.

La ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, indica, en su artículo 37 que la Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en un bien declarado de interés cultural y que un uso incompatible con sus valores es causa justificativa de interés social para la expropiación por la Administración competente.

Establece además que podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos.

La potestad de sujetar un bien al derecho de tanteo y retracto queda establecida en el artículo 125 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y en el art. 40 de la ley 6/2019, de patrimonio cultural vasco, y resulta evidente que el trabajo de análisis patrimonial, científico y urbanístico previo dota al Plan de suficientes motivaciones para intervenir en la propiedad privada del modo menos agresivo posible.

En cuanto a la presunta arbitrariedad sugerida por la persona alegante, al citar que la acción urbanística del tanteo y retracto “se limitaba a 4 únicos edificios particulares”, se recuerda que el Plan cumple, en la manera menos gravosa posible con las determinaciones de la legislación aplicable y que, a pesar de los intereses particulares de los propietarios afectados, el interés público que sin duda debe prevalecer es la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

Por lo tanto, y siempre con el espíritu de respeto y menor intervención antes mencionado, se establece una estrategia paulatina y no agresiva de supresión de los elementos discordantes establecidos en los citados decretos de protección del patrimonio.

La posibilidad de no derribar los inmuebles dependerá siempre de la compatibilidad de su mantenimiento con la rehabilitación y puesta en valor del elemento protegido.

Se propone DESESTIMAR la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

12. Nº Reg 10.036

Contenido de la alegación:

SOLICITA la formulación en el PGOU de una Actuación Aislada o de Dotación para posibilitar las obras en la edificación sita en Javier Ugarte nº 7. Dichas obras consistirán en la subsanación de deficiencias existentes en el edificio en cuanto a la accesibilidad y a la eficiencia energética. Se menciona la existencia de un Anteproyecto que no se entrega adjunto a la alegación.

Respuesta

Basado en la descripción de las obras referidas que serían necesarias en el edificio, y a falta de mayor detalle y sin la posibilidad de revisar el Anteproyecto que se menciona, se entiende que las mismas serían únicamente las necesarias para dotar de accesibilidad y eficiencia energética al edificio.

De ser así estas obras, aunque supongan un aumento de la superficie construida, no se va a considerar por el plan como un aumento computable a efectos de edificabilidad (lo que derivaría en la necesidad del diseño de una Actuación de Dotación con sus consiguientes cesiones en base al incremento de edificabilidad).

El aumento de superficie construida por causas de mejora de accesibilidad y de eficiencia energética no se considerará edificabilidad a computar tal y como se recoge en el Artículo 3.1.6. Regulación de la edificabilidad de las Normas Generales. En el punto 5. Cómputo de la edificabilidad se recoge el apartado "Espacios no computables" se regula lo siguiente: "*En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, los espacios e instalaciones que, sin estar expresamente previstos en los citados documento y artículos, se proyecten para la mejora de las condiciones de accesibilidad universal, de eficiencia energética, y cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes (1 Art. 24 del RDL 7/2015, 49 de la Ley 3/2015, 35 de la Ley 2/2006, etc.). Se autoriza la ejecución e implantación de construcciones e instalaciones con esos fines sin que sean computables a los efectos del cálculo y la determinación de la edificabilidad prevista en este Plan.*"

Con lo que en base a esta regulación no existiría necesidad de definir una Actuación de Dotación en el PGOU y esta posible obra será considerada como Actuación Aislada, que tampoco se definen en el PGOU.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Se propone DESESTIMAR la alegación ya que el PGOU ya contempla el supuesto solicitado por los alegantes.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.12. AU 8.2. Presa

1. Nº Reg.: 9.959

Contenido de la alegación:

La alegación presentada, referida a la finca Haizeder, sita entre las calles Tximista y Biteri, y afectada por la AD. 8.2.1., Biteri, se centra en dos aspectos principales:

1. Propone la eliminación de la cesión de terreno para la construcción de una escalera que comunique Tximista y Biteri.
2. Expone que las alineaciones planteadas no son las más adecuadas, y propone modificar la posición y el perfil del nuevo edificio, modificando así el número máximo de viviendas.

Respuesta

1. El Decreto 123/2012 en su artículo 6 determina que en el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

   Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente, los sistemas generales.

   Esto es, las cesiones incluidas en la Actuación de Dotación 8.3.1. Haizeder son consecuencia del incremento de edificabilidad que otorga esta actuación, y serán de obligado cumplimiento si ésta se lleva a cabo. En las actuaciones no sujetas a cesión del suelo (porque no resulta materialmente posible o porque la cesión no reviste interés) ésta se monetiza, y se ejecuta en otro

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

lugar, de modo que los propietarios están sujetos a idénticas obligaciones.

2. Se propone ESTIMAR la alegación presentada en este aspecto y se volverá a estudiar la Actuación de Dotación y sus posibilidades, teniendo en cuenta que el objetivo del PGOU a este respecto es densificar la ciudad, obteniendo las correspondientes cesiones y dotaciones.

Visto lo anterior, se estima que procede DESESTIMAR la primera alegación y ESTIMAR la segunda.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.13. AU 8.9. Domingotxoenea

1. Nº Reg.: 9.929

Contenido de la alegación:

1. En relación con el subámbito Domingotxoenea del ámbito de la Campiña, las Normas Particulares califican las edificaciones como vivienda aislada, con una única vivienda. Siendo uno de los objetivos la redensificación del PGOU, solicita que se permita la divisibilidad interna, sin afectar a la edificabilidad urbanística ponderada.

2. Con ello, se permitiría la posible transmisión de los edificios, por ejemplo, de padres a hijos.

Respuesta

Se estima parcialmente la alegación teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

1. Se propone que la normativa urbanística general recoja la posibilidad de subdividir las viviendas existentes hasta el tamaño mínimo que se prevea para cada una de las zonas globales. Dicha subdivisión conllevará la obligación de la propiedad va a abonar la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, así como al levantamiento de la carga dotacional, que podrá ser, en su caso, monetizada.

Se propone el siguiente texto:

En las parcelas a.1, a.2 a.3.1, y, a.3.2, y a.3.3. y a.4 se admitirá la subdivisión de las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, siempre que estas cumplan con las condiciones de habitabilidad establecidas en el decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o normativa que la sustituya, además de las condiciones establecidas por este Plan General, incluido el artículo 4.1.3. y tamaño promedio mínimo.

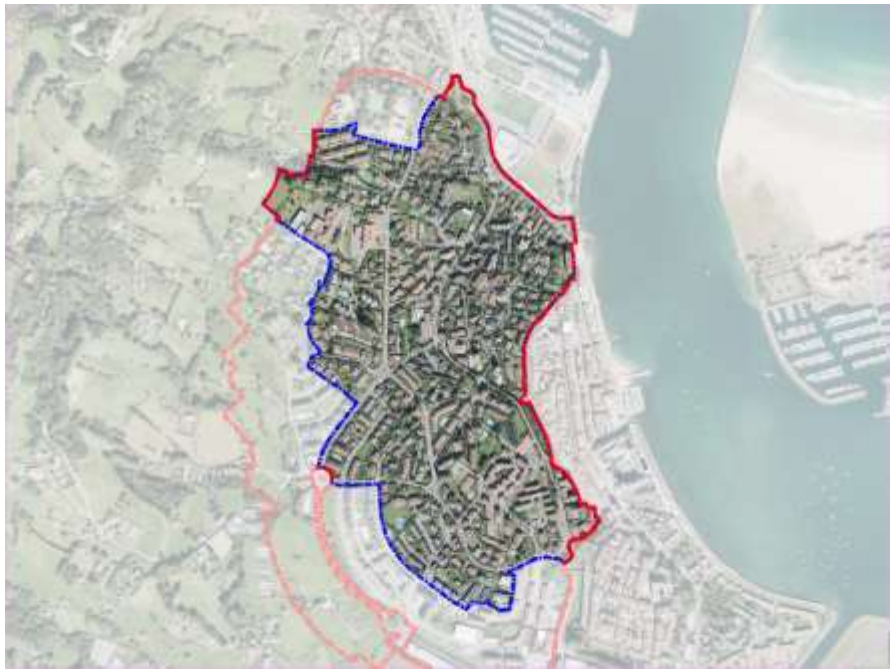
ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El tamaño de las viviendas objeto de división y resultantes será superior a 50m2(t), en las parcelas a.1 y a.2 00 m²(t); a 70,00 m²(t) en las parcelas a.3.1, a.3.2, y, a.3.3, y, a 125,00 m²(t), en las parcelas a.3.4 y a.4.

Las viviendas objeto de división y resultantes no podrán volver a ser subdivididas

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.14. AU 8.10 Akartegi



1. Nº Reg.: 9.369

Contenido de la alegación:

Los propietarios del inmueble sito en Baserritar Etorbidea 57A EXPONEN que dicho inmueble, en el documento de Criterios y Objetivos, aparecía adscrito a la actuación de dotación AD XIII Ekialde, y que dicha actuación ha desaparecido.

SOLICITAN que se vuelva a incorporar a la citada actuación de dotación.

Respuesta

La actuación planteada no cumplía la parcela mínima requerida por el presente PGOU, por lo que se decidió eliminarla. Se estudió la posibilidad de limitar los retiros laterales al mínimo (3m), pero la parcela seguía sin llegar el mínimo.

Se propone, por lo tanto, DESESTIMAR la petición.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 10.069

Contenido de la alegación:

El propietario de la parcela urbana de 521 m2 con ref. catastral 9702666 situada en Donosti kalea, que el documento de aprobación inicial incluye en una Actuación de Dotación junto con la parcela colindante SOLICITA alternativas en caso de que la actuación de dotación no resulte viable.

Respuesta

Se DESESTIMA la alegación teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

1. La propiedad de los alegantes no tiene la entidad suficiente, visto su reducido tamaño y características geométricas para albergar una edificación acorde al ámbito.
2. La actuación de dotación en la que se incluye la parcela del alegante se considera adecuada. El objetivo es que las unidades edificatorias resultantes de las intervenciones en suelo urbano con urbanización consolidada optimicen la ocupación de suelo, y permitan mantener las distancias a linderos y demás parámetros edificatorios.
3. Las aceras que dan frente a la parcela son notoriamente insuficientes para un tránsito peatonal adecuado. La actuación de dotación se configura con la finalidad de obtener por cesión los suelos necesarios para formalizar la ampliación de aceras.
4. En ese sentido, el desarrollo independiente de las edificaciones aisladas en cada parcela, impediría obtener los resultados de interés general anteriormente expuestos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 10.115

Contenido de la alegación:

EXPONE que representa la comunidad de propietarios Mendi-Bea, y que la citada comunidad ha tenido conocimiento de la creación de la actuación de dotación AD 8.10.10 MENDIBEA.
Remite el acta de reunión de comunidad del 28 de septiembre de 2023, según el recuento de los porcentajes de los asistentes, el 95,24% de los derechos de la comunidad se opone a la citada actuación.

SOLICITA que se mantengan los parámetros urbanísticos tal y como están en la actualidad, y se categorice la propiedad como suelo urbano consolidado

Respuesta

Las actuaciones de dotación planteadas tienen un carácter voluntario, tal y como se ha indicado en los documentos de Avance, Objetivos y Criterios y también, en el Documento de aprobación Inicial.

Por tanto, vista la voluntad mayoritaria de los vecinos, se propone ESTIMAR la alegación presentada y eliminar la AD.8.10.10 Mendibea.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 10.121

Contenido de la alegación:

Solicita una mayor densificación y modificación de las alineaciones obligatorias de la actuación de dotación 8.10.12, Baserritar 72. Propone diferenciar entre alineación obligatoria en la fachada de Baserritar Etorbidea y en el resto respetar los retiros a parcela y distancias a las edificaciones colindantes.

Respuesta

Se estudiará la opción de modificar las alineaciones obligatorias por máximas. Así como aumentar la edificabilidad propuesta.

Se propone ESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 1.469 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación:

EXPONE que representa la comunidad de propietarios que esta comunidad ha tenido conocimiento de la creación de la actuación de dotación AD 8.10.11 KATALIN ERAUSO,

REMITE el acta de reunión de comunidad del 23 de enero de 2024, que cuenta, según el recuento de los porcentajes de los asistentes, con un 79,44% de los derechos de la comunidad. En la votación efectuada se muestra un rechazo unánime a la actuación.

SOLICITA que se mantengan los parámetros urbanísticos tal y como están en la actualidad, y se categorice la propiedad como suelo urbano consolidado.

Respuesta

Las actuaciones de dotación planteadas tienen un carácter voluntario, tal y como se ha indicado en los documentos de Avance, Objetivos y Criterios y también, en el Documento de Aprobación Inicial.

Por tanto, vista la voluntad mayoritaria de los vecinos, se propone ESTIMAR la alegación presentada y eliminar la AD.8.10.11 Katalin Erauso.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 4441 y 4725 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación:

EXPONE que representa la comunidad de propietarios Glym, y que esta comunidad ha tenido conocimiento de la creación de la actuación de dotación AD 8.10.4 Glym.

REMITE el acta de reunión de comunidad del 12 de abril de 2024, que cuenta, según el recuento de los porcentajes de los asistentes, con un 96,98% de los derechos de la comunidad.

En la votación efectuada se muestra un rechazo a la actuación por 15 votos a 6.

SOLICITA que se mantengan los parámetros urbanísticos tal y como están en la actualidad, y se categorice la propiedad como suelo urbano consolidado

Respuesta

Las actuaciones de dotación planteadas tienen un carácter voluntario, tal y como se ha indicado en los documentos de Avance, Objetivos y Criterios y también, en el Documento de Aprobación Inicial.

No obstante lo anterior, la citada actuación incluye la cesión de una franja de terreno con destino a vía pública que se considera necesaria para la consecución de los objetivos de movilidad peatonal y ciclable, por lo que esa franja se incluirá como actuación de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales que se obtendrá por vía expropiatoria.

Por tanto, vista la voluntad mayoritaria de los vecinos, se propone ESTIMAR la alegación presentada y renunciar a la AD.8.10.4 Glym, ordenando en su lugar una expropiación que afectará exclusivamente a la franja de terreno con destino a vía urbana.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nº Reg.: 6.383 y 9.728 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación:

EXPONE que se presenta la comunidad de propietarios Gabriel Aresti 2, y que han tenido conocimiento de la creación de la actuación de dotación AD 8.10.6 GABRIEL ARESTI BEHEA, actuación frente a la cual, según se desprende del acta de reunión de comunidad del 28 de febrero de 2024, que cuenta, según el recuento de los porcentajes de los asistentes, con un 79,44% de los derechos de la comunidad. En la votación efectuada se muestra un rechazo a la inclusión por unanimidad.

SOLICITA que se mantengan los parámetros urbanísticos tal y como están en la actualidad, y se categorice la propiedad como suelo urbano consolidado

Respuesta

Las actuaciones de dotación planteadas tienen un carácter voluntario, tal y como se ha indicado en los documentos de Avance, Objetivos y Criterios y también, en el Documento de Aprobación Inicial.

Por tanto, vista la voluntad mayoritaria de los vecinos, se propone ESTIMAR la alegación presentada y renunciar a la AD.8.10.6 Gabriel Aresti Behea.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

8. Nº Reg.: 10.916 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación:

El autor solicita en representación de la comunidad de propietarios madalengain 7-9 (Donostia kalea 7-9) una actuación de dotación para aumentar la edificabilidad de la parcela y poder utilizar los soportales del edificio para la realización de viviendas. Se detalla que el beneficio de esta actuación se destinará para la financiación de las obras que se realizaran en la fachada del edificio para mejorar la eficiencia energética.

Respuesta

Analizada la parcela y sus posibilidades edificatorias y teniendo en cuenta que se pueden cumplir las condiciones relativas a la ocultación de vistas especificadas en el artículo 4.1.3 del PGOU, se concluye que es apta para implantación de 3 viviendas en planta baja. Por tanto, se propone ESTIMAR la alegación presentada, teniendo en cuenta que el objetivo del PGOU a este respecto es densificar la ciudad, obteniendo las correspondientes cesiones y dotaciones. Se creará la ficha correspondiente a esta actuación de dotación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.15. AU 8.11. Aterpetxea

1. Nº Reg.: 8.343

Contenido de la alegación:

EXPONE:

1. Que no existe motivación para la construcción de edificios de uso residencial en una parcela que en las NN.SS. se califica como equipamiento privado.
2. Califica de enorme el impacto de las edificaciones en el aspecto de Baserritar Etorbidea y duda del interés público de toda la intervención.
3. Que la ordenación propuesta no tiene el nivel de detalle suficiente para ser aceptada.
4. Critica la falta de estudio de alternativas al nuevo acceso de Basako y de las nuevas necesidades, respecto al tránsito de vehículos y personas, que la construcción de ese ámbito va a suponer.

SOLICITA:

1. Que se eliminen la posibilidad de construcción de vivienda en las citadas parcelas, manteniéndose la calificación como equipamiento.
2. En caso de que la actuación no se eliminara solicita disponga de una altura similar a los edificios colindantes y un retiro de 5m.
3. Que la materialización del ámbito se remita a la redacción de un Plan Especial.

Respuesta

Se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación con el alcance siguiente:

La regeneración y rehabilitación de la ciudad existente cobra especial importancia en el proceso de redacción del Plan General y es uno de los aspectos recogidos dentro de la estrategia de sostenibilidad social, así como la redensificación de las áreas infrautilizadas, la adaptación y diversificación del parque de viviendas existente para cubrir las necesidades poblacionales y sociales de la ciudadanía, y el fomento del uso mixto de los espacios Entre las acciones para fomentar la sostenibilidad social en la

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ciudad, destaca la reutilización de los huecos existentes en la trama urbana, para lo que se proponen actuaciones de dotación o actuaciones integradas en zonas que permiten la implantación de nuevos usos residenciales.

Esta estrategia se recoge y justifica en todos los documentos que conforman el largo proceso de redacción del Plan y, han sido criticados en numerosas ocasiones – prueba de ello la multitud de alegaciones recibidas en este sentido -.

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.

Así, la redensificación de la ciudad consolidada se materializa con pequeñas actuaciones como la de Aterpetxea.

En esta actuación, se reclasifica suelo que no afecta a la actividad del Equipamiento Privado del Albergue Blanca de Navarra – potestad que un documento de ordenación estructural como el Plan General posee – con dos objetivos; por un lado, contribuir a la redensificación de la ciudad, y, por otro, dotar de un acceso adecuado al ámbito de Basako.

Este segundo objetivo desaparece cuando se decide que Basako va a ser desclasificado, por lo que la actuación de Aterpetxea será modificada eliminándose el vial; las viviendas de la parcela a.3.4. /8.11. desparecerán y la parcela c.1/8.11. también, de modo que el acceso al Albergue Juan Sebastián Elkano se mantiene.

No obstante, se mantendrán, aunque con modificaciones, las edificaciones en Baserritar Etorbidea, dado que contribuyen a la redensificación de la ciudad y a la mezcla de usos (las plantas bajas se destinan a terciario, comercial y/o equipamental).

Además, se incluirá la documentación gráfica de la actuación, que por error no ha sido incluida.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.16. AU 9.1. Madalen Auzoa

1. Sustraia taldea: Nº Reg.: 9.985

Contenido de la alegación:

SOLICITA que se incluya en el PGOU que está en trámite la Reconstrucción de la Benta Zaharra en su antigua ubicación y la reurbanización de todo el ámbito (parking de la Benta) desde un punto de vista peatonal y accesibilidad más amable

Respuesta

La zona portuaria de Kaizarra forma parte del dominio público marítimo-terrestre, y, está adscrita como zona portuaria a la CAPV, y, como se ha señalado, su ordenación pormenorizada se define en el vigente PEO del Puerto de Hondarribia del cual se tramita actualmente una modificación que afecta de forma específica a la zona de Kaizarra.

Así, tal y como se menciona en el informe recibido con motivo de la Aprobación Inicial del Plan, si bien es cierto que lo expuesto en relación a dicha zona es acorde con lo recogido en la 2ª Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del puerto de Hondarribia aprobado por Orden del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco de 2 de mayo de 2017, es conveniente señalar que será competencia de la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos la planificación, construcción, gestión, explotación, promoción, desarrollo y programación del conjunto del dominio público portuario de competencia de la Comunidad Autónoma, por lo que, todas aquellas cuestiones que tengan que ver con el Dominio Público Portuario de Hondarribia deben ser establecidas y reguladas por esta Dirección en el ámbito de sus competencias.

Además, el informe vinculante del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico de 30 de abril de 2.024 solicita que la calificación en el planeamiento general sea Sistema General Portuario, no debiendo el Plan General definir usos en la superficie adscrita o transferida, ya que debería ser en el propio plano de adscripción o en el Plan Especial del puerto donde se justificase la zonificación pormenorizada en el ámbito adscrito y transferido, dando cumplimiento a las determinaciones reguladas en el artículo 150 del RGC.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Por tanto, se propone DESESTIMAR la alegación, ya que lo solicitado no es competencia municipal.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.683

Contenido de la alegación:

SOLICITA se consideren dos actuaciones de dotación independientes para cada una de las actuales fincas, San Pedro 36-38 y San Pedro 40.

Respuesta

Vistas las solicitudes registradas con números 4.343 y 4.768 y visto que no es esa la voluntad mayoritaria de los afectados se propone DESESTIMAR la alegación presentada puesto que la actuación en San Pedro 40 sería económicamente inviable.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 9.402

Contenido de la alegación:

La alegación EXPONE la inadecuación de ciertos aspectos concretos de la actuación de dotación AD 9.1.1 propuesta para la parcela sita en la c/ San Pedro nº73 que se resumen en las siguientes cuestiones:

1. Posibilitar una edificabilidad acorde con la superficie, esto es, respecto de la edificabilidad actual, 215,00 m² un incremento de edificabilidad de 127,00 m²(t), resultando una edificabilidad total sobre rasante de 342,00 m²(t), para un perfil que posibilite la solución de ejecución de 4 viviendas de dimensiones adecuadas conforme a las exigencias del decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. Eliminar en la planta baja el uso de guarda de vehículos por su imposibilidad física y dotarla de un uso terciario-comercial.
3. Dotar a la parcela de una planta de sótano con usos auxiliares compatibles de vivienda y terciario-comercial.
4. Incluir en la norma particular la posibilidad de buhardillas en la planta bajo cubierta

SOLICITA la modificación de lo anterior.

Respuesta

1. La actuación de dotación propone dar más altura al edificio, aportando así más edificabilidad ponderada a la parcela.
   Respecto al incremento de edificabilidad que se otorga a la Actuación de Dotación, hay que tener en cuenta que hay espacios que no computan tal y como indica el Artículo 3.1.6. de las NNGG del PGOU.
   Por lo que la superficie construida total es mayor que la nueva edificabilidad ordenada en la actuación de dotación.
   Así, el incremento de edificabilidad propuesto es acorde con las alturas de las edificaciones colindantes y con la tipología edificatoria del ámbito.
   Visto esto cabe DESESTIMAR la alegación en este punto.
2. Se advierte una errata en la documentación gráfica, dado que el uso comercial-terciario es admisible en la Planta baja de la parcela, por lo que procede estimar este punto de la alegación y corregir la ficha.
3. Se estudiará la posibilidad de construir una planta sótano bajo rasante. De posibilitarse está opción, estará siempre condicionada al estudio arqueológico de la excavación. El uso de este sótano será auxiliar al de la edificación sobre rasante.
4. La tipología de vivienda de Portu Auzoa no permite buhardillas, de acuerdo con las directrices de conservación del patrimonio vigentes, por lo que cabe DESESTIMAR la alegación en este aspecto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 10.137

Contenido de la alegación:

EXPONE:

1. Que el edificio denominado "Jesusa Enea", situado en Matxin de Arzu kalea 16, no cumple con las condiciones de habitabilidad exigibles hoy en día.
2. Que su inclusión en el catálogo impide su derribo y reconstrucción, ampliando la edificación con una planta más.

SOLICITA:

Que se permita el derribo del edificio para poder dotar a las viviendas actuales de soluciones de accesibilidad, acústicas, de aislamiento, etc.
Subsidiariamente y para el caso de que deba mantenerse el edificio actual se nos permita un aumento del perfil y la altura tomando como referencia la de los edificios de la calle con implantación en el levante de una o dos viviendas más.

Respuesta

La Dirección de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco, propuso en su informe la protección a través del planeamiento municipal de ¡l edificio objeto de alegación en su informe de 15 de enero de 2021.

Por este motivo, el Plan General incluyó la edificación en su catálogo, otorgándole una protección básica, acorde a la legislación vigente en el momento de la redacción. (Se establecían tres niveles de protección: especial, media y básica).

Posteriormente, en el informe remitido por la Dirección de Patrimonio Cultural y Política Lingüística del Gobierno Vasco con motivo de la aprobación inicial del Plan General se solicita la protección a nivel municipal del inmueble.

Con relación a los niveles de protección, cabe recordar, que la ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, modificó el artículo 8 de la Ley 6/2019, distinguiendo en su artículo 8 tres niveles de protección: la protección especial, la media y la básica; la clasificación anterior se complementa con la de los bienes culturales de protección municipal que se determina en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y está sujeto al régimen de protección establecido en él.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Además, la modificación de la ley 6/2019, también afectó al artículo 45, incluyendo el régimen de protección para los citados elementos, de modo que les resultan de aplicación los criterios de restauración científica o de restauración conservadora previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Así, en ningún caso podrán ser objeto de derribo total o parcial los elementos del inmueble cuyos valores culturales hayan determinado su inclusión en el catálogo del planeamiento urbanístico municipal como bienes culturales de protección básica.

En este contexto, el documento de aprobación provisional debe modificar el catálogo para adecuarlo a las nuevas directrices de la ley de patrimonio.

Vistos los valores patrimoniales de la edificación, y tras consultar las posibilidades de reedificación o ampliación con la Diputación Foral se estima que es posible derribar parcialmente el edificio (manteniendo la fachada a la calle Matxin Arzu) y reedificarlo incluyendo una planta más.

El documento de Aprobación Provisional incluirá una ficha para la actuación de Dotación en Matxin Arzu.

Por tanto, se propone ESTIMAR la alegación presentada con el alcance referido.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 4.343 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación

La Comunidad de copropietarios de san Pedro 40 autoriza a la presidenta de esa comunidad a reunirse con el Ayuntamiento con objeto de clarificar su intención de entrar en al AD 9.1.2.

Respuesta

Las demandas planteadas y su respuesta constan en la siguiente alegación, número 4.768.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 4.768 y 10.968 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación

Copropietarios de la AD 9.1.2. San Pedro 36/38/40, SOLICITA:

1. La adecuación de la ficha urbanística a la realidad física y jurídica de las parcelas.
2. El aumento de la edificabilidad para reequilibrar beneficios y cargas de la actuación.
3. Consolidar el uso de restauración existente en planta baja y admitir usos terciarios en la misma.
4. Que se considere la AD 36-38-40 como una actuación única.

Respuesta

1. Se tendrá en cuenta la solicitud y se corregirá la delimitación de la parcela.

2. Se ha comprobado el aumento de edificabilidad propuesta en la aprobación inicial y se ha encontrado un error en los datos. Por lo que se corregirán los datos y estudiará la posibilidad de aumentar la edificabilidad y alineaciones en base a la documentación entregada.

3. La parcela está calificada como a.2 Ensanche, esta tipología se caracteriza, en general, por establecer usos residenciales en las plantas altas y usos comerciales en las bajas. Por lo que se estudiará la posibilidad de consolidar y mantener los usos terciarios existentes, pero se descarta la opción de uso residencial en planta baja.
4. Tal y como se establece en el documento de aprobación inicial la actuación de dotación 9.1.2. incluye las parcelas de San Pedro 36-38-40, está actuación seguirá siendo una para los tres portales.

CONCLUSIÓN: Procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en el sentido de la respuesta dada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.17. AU 10.2. Arroka

1. Nº Reg.: 8.273 (Fuera de Plazo)

Contenido de la alegación:

EXPONE que representa la comunidad de propietarios Loraitz Bi, y que esa comunidad ha tenido conocimiento de la creación de la actuación de dotación AD 10.2.1 LORAITZ BI.

REMITE el acta de reunión de comunidad del 6 de junio de 2024, que cuenta, según el recuento de los porcentajes de los asistentes, con un 62,1% de los derechos de la comunidad.

En la votación efectuada se muestra un rechazo a la actuación por 11 votos a favor, 9 en contra y una abstención.

SOLICITA que se mantengan los parámetros urbanísticos tal y como están en la actualidad, y se categorice la propiedad como suelo urbano consolidado

Respuesta

Las actuaciones de dotación planteadas tienen un carácter voluntario, tal y como se ha indicado en los documentos de Avance, Objetivos y Criterios y también, en el Documento de Aprobación Inicial.

Por tanto, vista la voluntad mayoritaria de los vecinos, se propone ESTIMAR la alegación presentada y eliminar la AD.10.2.1. Loraitz Bi.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.599 y 10.965

Contenido de la alegación:

Los propietarios de Higer Bidea 38 y 40 afirman que la franja de terrenos situada bajo sus edificaciones no les pertenece.

Recuerdan demás que el suelo en esa franja de terreno presenta multitud de problemas de inestabilidad.

SOLICITA: que o bien se concrete el régimen de dominio público para esos suelos y se aborde su objetivo de mejora ambiental con un plan especial de iniciativa y financiación pública o se asocie el mismo al ámbito AU 10.5. Iterlimen-Lurgorri y sea Costas quien concrete las obligaciones de los concesionarios.

Respuesta

La franja de acantilado situada entre la urbanización de Iterlimen y las urbanizaciones situadas en Higer Bidea presenta problemas de inestabilidad debidas a su propia naturaleza.

De esta circunstancia se deriva la existencia de desprendimientos ocasionales en la misma.

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas establece en su artículo 4 que los terrenos acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación, pertenecen al dominio público marítimo-terrestre estatal.

No obstante, durante la tramitación del expediente de deslinde DL-35-GUI (OM 24 de marzo de 1999), desde el límite entre Hondarribia y Pasaia hasta la confluencia del Paseo de Butrón con la calle de Fueros, estos suelos no fueron incluidos dentro del DPMT.

Así, los suelos situados bajo el acantilado han sido urbanizados en virtud de las concesiones establecidas al efecto, y los suelos situados encima, en aplicación del planeamiento municipal.

En consecuencia, los suelos del acantilado, que no pueden tener aprovechamiento lucrativo, y, que, además, suponen un riesgo y un gasto, son objeto de controversia, dado que nadie quiere hacerse cargo de su mantenimiento.

El Plan General califica como Suelo No Urbanizable el acantilado, cumpliendo lo establecido en el artículo 21 del RDl7/2015, que requiere la condición de rural para suelos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.

Con respecto a la titularidad de la franja situada bajo los números 38 y 40, se ha solicitado certificación registral de la que se desprende que:

- Bajo el número 3014 de Hondarribia, CRU 20013000010126, con fecha 26 de marzo de 1963 se abrió, al folio 23 del tomo 156 del Archivo, libro 55 de Hondarribia, inscripción 1ª, folio a la finca con la siguiente descripción:

  RÚSTICA.- Trozo de terreno en el punto denominado Lesabe, en el barrio de Acartegui de Hondarribia, de TRES MIL VEINTE METROS CUADRADOS, que linda, por el Norte, con tierra de don José María Uhagón; por el Sur, con propiedad de don Lebón Mayrand; por el Este, con el mar y por el Oeste, con la carretera al Faro de Higuer, hoy el Este, zona marítimo-terrestre del Estado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- Según la inscripción 6ª, de fecha 26 de mayo de 1997, al folio 214 del tomo 835 del Archivo, libro 216 de Hondarribia, la sociedad Promociones Saroba, S.L., declaró obra nueva de una edificación en la finca, constituyéndola en régimen de propiedad horizontal, en virtud de escritura otorgada el veintidós de mayo de mil novecientos noventa y siete ante el notario que fue de Hondarribia, don José Luis Carvajal García Pando, quedando la finca descrita en los siguientes términos:

  URBANA.- EDIFICIO destinado a viviendas situado en HIGUER BIDEA números TREINTA Y OCHO y CUARENTA de la ciudad de Hondarribia. Ocupa una superficie por planta de quinientos metros cuadrados. Linda por los cuatro puntos cardinales con terreno de la propia parcela en que se ubica, que ocupa una superficie de TRES MIL VEINTE METROS CUADRADOS y linda: por el Norte, con tierra de don José María Uhagón; por el Sur, con propiedad de don León Mayrand; por el Este, con el mar, hoy zona marítimo-terrestre del Estado y por el Oeste, con la carretera al Faro Higuer.

El catastro recoge adecuadamente la superficie de la parcela en la documentación escrita: 3.020m^2, no obstante, los planos parcelarios dibujan una superficie de unos 2.140m^2.

La conclusión evidente es que la propiedad Higer Bidea 38-40 abarca el acantilado.

Visto lo anterior, se estima que procede DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.18. AU 10.5. Lurgorri / Iterlimen

1. Nº Reg.: 7.623

Contenido de la alegación:

EXPONE que los planos II. Ordenación estructural. II.3 Redes de servicios urbanos. II.3.1. Red general de Drenaje (Área Urbana). II.3.2. Red general de saneamiento y Depuración de aguas Residuales. II.3.3. Red general de abastecimiento y Agua contiene errores y omisiones de bulto; entre ellas:

- Se omite la estación de bombeo de titularidad del Gobierno vasco situada dentro del espacio portuario.
- Se omiten las redes de drenaje, saneamiento y abastecimiento en la zona de Iterlimen, Lurgorri, Kai Berria y Arroka.

SOLICITA:

1. Que se recoja el acuerdo plenario de 2 de marzo de 2023 en que se solicita a la Administración del estado la modificación de la línea de D.P.M.T, en Foru Kalea y Ramón Iribarren Kalea.
2. Que toda la red ejecutada por la promotora Iterlimen S.A. figure en los planos del Documento de Plan general como Sistema general, desde su cabecera hasta su punto final de vertido en la Ría del Bidasoa.
3. Que en los planos no se omitan redes y que las redes de saneamiento y abastecimiento que se ilustran se plasmen y califiquen de forma correcta.
4. Que el Plan general recoja la previsión de renovar por el Ayuntamiento de Hondarribia y/o Servicios de Txingudi tanto la red de abastecimiento y la de saneamiento, así como la canalización de las aguas pluviales y la conexión de las aguas fecales al nuevo colector público.
5. Que las redes de abastecimiento y saneamiento ejecutadas en su momento por la promotora Iterlimen S.A. y Calificadas en el Plan General como Sistemas generales conforme a lo resuelto por el TSJ el País Vasco sean definitivamente recepcionadas.

Respuesta

1. El procedimiento para la modificación de la línea de D.P.M.T, en Foru Kalea y Ramón Iribarren Kalea que se inició con el acuerdo plenario referido es ajeno al Plan General y su conclusión indiferente a la redacción del Plan.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

No obstante, teniendo en cuenta que posiblemente se resuelva durante la tramitación del Plan, se estima oportuno incluirlo y, por tanto, se propone ESTIMAR la alegación en este punto.

2. En los planos del documento se diferencian los tramos que han sido considerados y tratados como sistemas generales y los tramos que han de ser calificados como sistemas generales en virtud de la sentencia del TSJPV; por tanto, se estima que lo solicitado ya ha sido realizado.

   Cabe indicar que la sentencia recoge expresamente que su ámbito es exclusivamente si determinadas infraestructuras deben merecer la consideración de red de sistemas generales, *debiendo quedar al margen toda consideración sobre las consecuencias de que se deban derivar de acogerse la pretensión referida a la consideración de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento como sistema general, como red dotacional de sistema general, al margen de las pautas que se deban llevar, en su caso, respecto a la recepción, en relación con lo que inciden alegaciones que traslada el Ayuntamiento cuando alude al déficit de conservación y mantenimiento.*

   La sentencia desestima la pretensión de imponer al Ayuntamiento la recepción de las citadas redes "*al margen de las actuaciones que proceda llevar a cabo tras la declaración del carácter de sistema general*".
   No consta que se haya efectuado ninguna actuación.

   Así, se entiende que la sentencia al referirse "*a las actuaciones que procedan*" se refiere a la cesión y recepción posterior, y, en la medida en que dichas actuaciones no corresponden al procedimiento de redacción de Plan General y todavía no han tenido lugar, se califican como redes pendientes de cesión y recepción.

3. Se ESTIMA parcialmente la alegación, de forma que se corregirán los planos para que estos incluyan las redes públicas, tanto las principales como las locales o secundarias, de abastecimiento, saneamiento y drenaje.

4. Con respecto a la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento, cabe indicar que existen nuevas redes, que transcurren por Ramón Iribarren Pasealekua, por lo que renovar las redes obsoletas no parece muy razonable y lo que procede es más bien conectarse a la nueva red.

   A ese respecto, se ha mantenido una reunión con las comunidades afectadas y se está trabajando en la materialización de un acuerdo, que, en su caso, se trasladará al Plan General.

   Se propone DESESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.597

Contenido de la alegación:

SOLICITA:

1. La realización por parte del Ayuntamiento, en connivencia con otras Administraciones, de una serie de actos para la efectiva plasmación de las edificaciones de Lurgorri como urbano consolidado, de tipología residencial "ensanche en bloque abierto" respecto del cual el PGOU consolida la edificación existente, modificando la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre (D.P.M.T.).

2. Que se recoja el acuerdo plenario de 2 de marzo de 2023 en que se solicita a la Administración del estado la modificación de la línea de D.P.M.T, en Foru Kalea y Ramón Iribarren Kalea.

3. La asunción como propias por formar parte de la red de Sistemas Generales las redes de suministro de agua y de saneamiento.

4. Que en los planos no se omitan redes y que las redes de saneamiento y abastecimiento que se ilustran se plasmen y califiquen de forma correcta.

Respuesta

Se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación con el alcance siguiente:

1. El procedimiento para la modificación de la línea de D.P.M.T, en Foru Kalea y Ramón Iribarren Kalea que se inició con el acuerdo plenario referido es ajeno al Plan General y su conclusión indiferente a la redacción del Plan.

   No obstante, teniendo en cuenta que posiblemente se resuelva durante la tramitación del Plan, se estima oportuno incluirlo y, por tanto, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en este punto.

   Con respecto a la categorización como suelo urbano consolidado de uso residencial, el puerto pesquero, denominado puerto refugio se encuentra transferido a la Comunidad Autónoma del País Vasco por Real Decreto 2380/1982, de 14 de mayo y mediante adscripción informada favorablemente el 6 de noviembre de 1990. ADS01/90/20/000. Estos terrenos constituyen bienes de dominio público marítimo-terrestre traspasados o transferidos a la Comunidad Autónoma del País Vasco para su gestión, conservando los citados terrenos la calificación jurídica de bien de dominio público marítimo terrestre estatal, de conformidad con el artículo 49 de la Ley de Costas.

   El informe vinculante del Ministerio para la transición Ecológica y reto Demográfico de 30 de abril de 2.024 solicita que la calificación en el planeamiento general sea sistema general portuario, no debiendo el Plan General definir usos en la superficie adscrita o transferida, ya que debería ser en el propio plano de adscripción o en el Plan Especial del puerto donde se justificase la zonificación pormenorizada en el ámbito adscrito y transferido, dando cumplimiento a las determinaciones reguladas en el artículo 150 del RGC.

   Por tanto, procede DESESTIMAR la alegación en este punto.

2. El alegante argumenta que, dada la condición de continuidad de las redes de saneamiento, drenaje y abastecimiento de Lur Gorri respecto a las de Iterlimen y vista la sentencia del TSJPV que indica que aquellas deben ser

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

consideradas Sistema General, se debe dar el mismo tratamiento a las de Lurgorri.

No obstante, es preciso recalcar que la sentencia establece que las redes de Iterlimen deben ser consideradas como sistema general porque las redes de otros ámbitos (Lurgorri u Arroka) se conectan a la red municipal a través de las mismas. Esta circunstancia no se da en el caso de Lurgorri, por lo que no cabe el mismo tratamiento, no en vano, toda la red de abastecimiento y saneamiento se encuentra conectada y no por ello es toda Sistema General.

Además, cabe indicar que Txingudi Zerbitzuak, tras el análisis de los planos realizado vistas las alegaciones formuladas, ha detectado errores en los planos correspondientes a la red de drenaje urbano y a la red de saneamiento en la medida en que se grafían como públicas las conducciones existentes en la trasera del edificio Lurgorri, cosa que no es correcta, y motivo por el que se procederá a la corrección de los planos.

3. Se ESTIMA parcialmente la alegación, de forma que se corregirán los planos para que estos incluyan las redes públicas, tanto las principales como las locales o secundarias, de abastecimiento, saneamiento y drenaje.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.2.19. AU 10.8. Higer

1. Nº Reg.: 8.374

Contenido de la alegación:

El alegante es titular del establecimiento Bar Txori, implantado por su familia hace ya unos 70 años en el número 56 de camino de Higer.

EXPRESA que existe una incoherencia en el régimen urbanístico propuesto por el documento de aprobación inicial del PGOU, con respecto del ámbito 10.8 Higer, ya que el articulado normativo del documento inicialmente aprobado difiere la definición de las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito a un posterior plan especial de protección y conservación de iniciativa municipal, cuando a nivel de documentación gráfica se incorpora un plano que asume parte de los cometidos de ese futuro instrumento de ordenación, estableciendo un régimen de ordenación pormenorizada incompleto.

SOLICITA que se clarifique el régimen de ordenación.

Respuesta

Se ESTIMA la alegación teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

Se propone modificar el documento de PGOU, en el sentido de que el documento de aprobación provisional dote de coherencia a las previsiones del ámbito 10.8 HIGER, de modo que sea el Plan General el que agote su régimen de ordenación estructural y pormenorizada, o bien que sea un ulterior instrumento de desarrollo (Plan Especial) el que establezca íntegramente su ordenación pormenorizada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3. Alegaciones referidas a sectores de suelo urbanizable

3.3.1. A.U. 1.1. Elbistieta

1. Nº Reg.: 8.552 y 10.131

Contenido de la alegación:

Se estima que, bien pudiera parecer que la sugerencia presentada por los comparecientes con motivo del Avance, ha sido asumida por los/las redactores/as del Plan en el documento de aprobación inicial, ello dista mucho de ser así, por cuanto que el planteamiento urbanístico que se ha efectuado conlleva grandes inconvenientes, en algún caso insalvables, para poder ser realmente ejecutado.

- El ámbito delimitado en el documento inicialmente aprobado afecta a más de un titular.
- La superficie del ámbito se ve sensiblemente reducida de los 30.000 m² propuestos a los 21.090 m² recogidos en el documento inicialmente aprobado, lo que sin duda constriñe las posibilidades edificatorias y de ordenación. El sector, tal y como está configurado, tiene una forma alargada y de escasa anchura, apenas 40 m, lo que únicamente permitiría la construcción de naves modulares pequeñas, para acoger empresas industriales de pequeña entidad.
- La única manera de poder alcanzar la edificabilidad asignada es a través de la ejecución de naves modulares de dos plantas, radicalmente incompatibles con los usos industriales de gran envergadura.
- Situación de clara desventaja con respecto al ámbito Zaldunborda Gaina, pudiendo ser vulnerado el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Por este motivo, los solicitantes incorporan una propuesta de ordenación cuyos objetivos son:

- La nula afección al corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel.
- La mayor y mejor obtención del aprovechamiento o edificabilidad urbanística en los nuevos suelos que se ocupan, que permita disponer de una oferta suficiente para la implantación de actividades industriales en el municipio.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

- Un impacto visual mínimo por los taludes y escolleras que se generan, con una altura media de 10-12 m., ya que las de mayor altura se ubican en la zona posterior de las naves resultantes y no serían visibles desde la zona baja del polígono La propia viabilidad económica de la actuación.
- El rápido y eficaz desarrollo urbanístico del ámbito a través del acuerdo existente con una empresa promotora de este tipo de polígonos industriales.

Respuesta

El informe emitido por la Dirección Patrimonio Natural y Cambio Climático con motivo de la aprobación inicial del Plan General se mostró muy crítico con la propuesta de Elbistieta por los motivos que se resumen a continuación:

- El informe emitido en noviembre de 2021 tuvo como referencia la ordenación que se presentó en el Documento de Avance que difiere bastante de la presentada en el de aprobación Inicial.

  En concreto, el sector Elbistieta estaba ubicado en un emplazamiento al SE del que ahora se plantea lo cual implica afecciones al medio natural distintas a las entonces evaluadas.

  En primer lugar, el espacio que se pretende ocupar con el nuevo emplazamiento del sector afecta a una mancha de vegetación que, de acuerdo al mapa que se visualiza en la IDE GeoEuskadi corresponde con 1,5 ha de robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico (cuya superficie se ha ido incrementando con el paso del tiempo) y con el hábitat de interés comunitario prados pobres de siega (6150) en una ladera de orientación SW. Es decir, con este nuevo emplazamiento la afección a la vegetación autóctona se incrementa, lo que conlleva un efecto negativo sinérgico al sumarse a la tala que se efectuó en 2019 en el sector Zaldunborda Gaina.

  El nuevo emplazamiento del sector Elbistieta afecta, además, al corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel que ya había sido gravemente afectado con la destrucción de la vegetación en 2019 en el sector Zaldunborda Gaina.

  El propio EsAE señala que en el Avance del Plan de 2017 se descartó esta alternativa porque la ejecución de este sector con el planteamiento actual daría lugar a un duro impacto paisajístico que implica, además, una obra de excavación de gran volumen.

- Al norte del sector Elbistieta en su nuevo emplazamiento existe una mancha de suelo potencialmente contaminado cuyos límites han sido ampliamente desbordados con el paso del tiempo de acuerdo a la serie de ortofotografías en las que se observa que ha ido creciendo hacia el SE de la parcela. La presencia de este vertedero incontrolado no haría sino agravar la afección paisajística de forma sinérgica.

  A pesar de ello, la zonificación del PGOU actual califica esta parte de la parcela al norte del sector Elbistieta como zona de mejora de ecosistemas y no como zona de recuperación de áreas degradadas para el que, por lo tanto, no se prevén actuaciones.

La suma de estos factores lleva a apreciar que la afección al medio natural del nuevo emplazamiento para el sector Elbistieta es importante y, por tanto, la Dirección Patrimonio Natural y Cambio

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Climático solicita que se reconsidere la ordenación para este ámbito en el PGOU.

Visto lo anterior, el Ayuntamiento se ve obligado a modificar la ordenación, preservando el robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico y con el hábitat de interés comunitario prados pobres de siega referidos en el informe y desafectando el ámbito del corredor ecológico.

Asimismo, el Ayuntamiento se ve en la obligación de actuar sobre y la zona de recuperación de áreas degradadas detectada.

En este contexto, la ordenación propuesta por los alegantes tampoco puede ser aceptada, dado que también afecta a la zona boscosa y tampoco resuelve la cuestión de los suelos potencialmente contaminados, cuya responsabilidad concierne a los solicitantes.

Serie ortofotográfica del emplazamiento del suelo potencialmente contaminado desde 2008 hasta 2021 en relación con la delimitación inicial.

Con respecto a las críticas realizadas a la ordenación propuesta, y sin perjuicio de que esta tenga que ser modificada, cabe mencionar:

- Que la estructura de propiedad no es un condicionante que deba regir la ordenación urbanística.
- Que calificar 39.388m^2 de suelo con destino a actividades económicas incumpliría las determinaciones del PTS Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales y, que, además, la edificabilidad dada permite la implantación de 14.763m^2(t), más que suficientes para la mayoría de las empresas del entorno.
- Con respecto a la forma de la edificación, esta deberá ser revisada, al igual que la delimitación del ámbito, aunque cabe recordar que las Directrices de Ordenación del Territorio, en su artículo 12, recomienda promover suelos de actividades económicas en los que se posibilite la ejecución de edificaciones de varias plantas.
- Y, con respecto a la situación de clara desventaja alegada, recordar, que el plan General clasifica todo el suelo del municipio, excluyendo la mayoría del suelo del proceso urbanizador (de modo que sus propietarios no pueden beneficiarse de la plusvalía generada) y que el ámbito de Zaldunborda Gaina lleva aparejada la obligación de sellar el vertedero sobre el que se asienta, por lo que no se puede compartir la opinión de los alegantes.
- Por último, la propuesta presentada tampoco resuelve aspectos como el acceso o la movilidad interior.

Visto lo anterior, procede DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.2. A.U. 1.3. Zaldunborda Gaina

1. Nº Reg.: 9.778 Gipuzkoako Merkatari, Ostalaritza, Zerbitzu Enpresa eta Autonomo Elkarteen Taldea

Contenido de la alegación:

EXPONE que desde la aprobación del PGOU de 2017 han entrado en vigor la Ley vasca 10/2019, de grandes establecimientos comerciales, y que por lo tanto el nuevo PGOU debe recoger el contenido y disposiciones de dicha norma. Sin embargo, se expone que en el documento de Aprobación Inicial no están incorporadas las limitaciones de implantación y de ampliación de grandes establecimientos comerciales en los polígonos exteriores de Zaldunborda. También mencionan el obligado cumplimiento de la Ley 7/2021 de cambio climático y transición energética, y su principio de movilidad sostenible. Se apunta, así mismo, que en la memoria del PGOU se hace mención expresa al modelo de ciudad compacta, centros redensificados y cercanía de las zonas de mayor densidad comercial, apuntando así unas contradicciones entre lo estipulado en la memoria y lo finalmente planificado.

SOLICITA la adaptación del PGOU a la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales en cuanto a la implantación periférica y concentración de comercio al por menor fuera de la trama urbana, recogiendo en la normativa general de usos urbanísticos una categoría de uso comercial que recoja de forma expresa el supuesto de los grandes establecimientos comerciales definidos en la Ley 10/2019. Así, plantean que la Categoría 4 de los Usos Terciarios/Comerciales dentro de Usos de actividad económica contemplen la definición de la ley para los municipios de categoría B: 1,800 m2 de superficie de venta o 2.500 m2 de techo edificable.

Del mismo modo, SOLICITAN la modificación del artículo 3.2.2 de las Normas Generales, para incluir la prohibición de proceder a nuevas implantaciones y ampliación de grandes establecimientos de carácter no singular fuera de la trama urbana, a no ser que exista una autorización expresa del PTP. Concluyen que no sería posible, bajo el documento actual, el desarrollo de un establecimiento comercial de 4ª categoría en el sector de Zaldunborda Gaina, ya que no está dentro de la trama urbana, y no está señalado por el PTP.

También SOLICITAN establecer en el artículo 3.2.2 de las Normas Generales un apartado expreso que condicione la obtención de

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

licencias para uso comercial al por menor no singular a la previa justificación en la licencia o en la declaración previa del cumplimiento de los límites de edificabilidad de uso comercial en el polígono y la justificación de la no necesidad de adaptación de la red de comunicaciones básica, en aplicación de la Disposición Adicional de la Ley 10/2019.

Respuesta

En cuanto a la pretendida falta de alusión expresa del PTP necesaria para la aplicación del artículo 3.2.2, se debe recordar que el ámbito se califica por el PTP como suelo rural periurbano. Esta clasificación se otorga a los ámbitos del territorio adscritos en el entorno circundante a las áreas del actual desarrollo urbano, con predominancia del hábitat rural y del medio natural que, con independencia de su inclusión en algunos casos en el planeamiento urbanístico aprobado o en tramitación, como suelos urbanizables, se considera en el PTP como ámbitos con disponibilidad espacial.

Además, el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales incluye la zona de Gaintxurizketa dentro de los ámbitos estratégicos para la localización de los grandes equipamientos comerciales, grafiada en el plano 7.2. Regulación territorial de los equipamientos comerciales.

Así, dentro de los límites establecidos en la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, es posible la implantación de un gran centro comercial.

En ese sentido, se debe precisar que en Zaldunborda Gaina existió un vertedero clandestino que ha provocado la contaminación del suelo, que es preciso descontaminar, además, junto con el resto de las zonas que se pretende clasificar con destino a actividades económicas se encuentra situada junto a las principales vías de transporte, y ya ha sufrido, como se ha indicado, procesos de transformación. Además, se adoptarán medidas compensatorias 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).

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El Plan General de 2017 permitía la implantación de un gran centro comercial en la zona resultando que, durante su vigencia, promotores privados adquirieron el suelo y comenzaron los trabajos de sellado y de redacción de Plan Parcial.

En cuanto al tamaño de la actividad para ser considerada de 4ª categoría, solicitado por los alegantes, se observa que, en las Normas Generales, se indica, que tendrán consideración de uso industrial de 4ª categoría las actividades con superficie superior a 2.000 m² de ocupación de parcela, aspecto que no corresponde con lo señalado por la Ley 10/2019 para que una actividad sea considerada Gran establecimiento comercial.

Para evitar incongruencias entre lo establecido en la Ley y en el Plan General, se estima procede corregir este apartado.

Se propone, por lo tanto, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, corrigiendo las Normas Generales para que señalen como 1.800 m2 la sala de ventas mínima para contar con una categoría 4ª del uso comercial.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 9.955

Contenido de la alegación:

Analizados los documentos, escritos y gráficos, del plan inicialmente aprobado, los alegantes advierten en ellos incoherencias y lagunas que necesariamente han de ser corregidas y completadas a fin de dar cumplida respuesta a las necesidades que pretenden satisfacerse con el sector y la problemática que asimismo le afecta.

En concreto:

- Se observan incoherencias en lo que respesta a las superficies en los documentos de memoria, NN.GG. y NN.PP.

- Se observan omisiones a nivel de documentación gráfica.

- Se estima procede definir con mayor grado de detalle la solución de abastecimiento, drenaje y saneamiento.

- Se solicita la incorporación de la ordenación pormenorizada del ámbito en el propio plan.

Respuesta

Se ESTIMA la alegación teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

- Con repecto a las incoherencias detectadas, sin perjuicio de que estas sean corregidas de cara a la aprobación provisional del documento, en el artículo 1.1.4., Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos", de las NN.GG. establece el carácter normativo o no de los distintos documentos que conforman el Plan, las pautas a seguir en caso de discrepancia y la prevalencia de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, salvo error manifiesto.

- Documentación gráfica: protección de aguas superficiales. La zona D.2/1.2 (Aguas superficiales. SG) de superficie: 3.172 m^2 se incluye en el ámbito.

  Indefinición de las soluciones integradas de drenaje, abastecimiento y saneamiento.

  El documento de aprobación provisional incluirá una mayor concreción de los trabajos a acometer, sin perjuicio de que estas obras deban realizarse con cargo a los promotores de las actuaciones de este ámbito, y de los ámbitos 1.1. Elbistieta y 1.4. Zaldunborda, según se determine en los respectivos planeamientos de desarrollo e instrumentos de gestión correspondientes, y, en su caso, en el convenio o convenios previos a los mismos.

- Con respecto a la incorporación de la ordenación pormenorizada en el propio Plan General, se estima que esta podría ser una buena solución para la problemática que surge entre la ejecución de la cimentación y el sellado del vertedero.

  En función del uso y de la intensidad edificatoria establecidas, las opciones de cimentación pasan por atravesar el sellado para llegar a estratos resistentes de suelo; no obstante, vista la legislación aplicable, no es posible acometer obras de edificación hasta tener aprobada la ordenación pormenorizada del ámbito.

  En este sentido, el 14/12/2012 el órgano ambiental autorizó el sellado del vertedero en unas determinadas condiciones en

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

función de su clasificación como no urbanizables; tras su clasificación como suelos urbanizables por el PGOU de 2017 el órgano ambiental incorporó a la autorización condiciones adicionales precisamente por la incorporación del suelos al proceso de trasformación urbana; así: "en el caso de que se prevea realizar una construcción sobre la superficie del vertedero objeto de sellado que requiera de una cimentación mediante pilotes, se procederá, en primer lugar, a la instalación de los citados pilotes de cimentación, para proceder posteriormente a la impermeabilización de la superficie circundante a dicho pilote".

Por tanto, se estima que la pretensión de los alegantes es razonable, aunque para ello urge la presentación el el Ayuntamiento de una ordenación pormenorizada que se pueda incorporar al plan.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.3. AU 2.2. Zubieta / Urdanibia

1. Nº Reg.: 7.387 y 8.043

Contenido de la alegación:

EXPONE que son propietarios de la casa "Bire-Alde" (denominada también "Bide-Alde" o "Bidealde"), Jaitzubia nº153, y que el documento de Aprobación Inicial del PGOU califica el inmueble como "Fuera de ordenación", clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, bajo un Plan de Compatibilización. Plantean que no se establece un plazo temporal, ni ninguna consideración sobre la viabilidad económico-financiera de la ordenación, enumerando los perjuicios personales y económicos causados.

SOLICITAN o bien la consolidación de la vivienda, o bien la concreción de los hitos temporales de la actuación y sus consecuencias, así como que se informe directamente a los alegantes.

Respuesta

La casa Bire-Alde se encuentra enclavada en el ámbito 2.2 Zubieta / Urdanibia, ámbito que de acuerdo con las previsiones del PTP Donostialdea / Bajo Bidasoa está destinado a la creación de un parque de actividades tecnológicas-empresariales, conjuntamente con el ámbito 2.1.05 Urdanibia / Zubieta de Irún. Este parque también se desarrolla en el ámbito 2.3 Hondarribiko Enpresa Parkea. La localización del edificio en cuestión es especialmente delicada, ya que se encuentra, muy próximo al vial que conecta la GI-636 y la GI-2134, frente al Hospital Comarcal, siendo directamente afectado en el caso de una ampliación del vial.

El ámbito está sujeto, por lo tanto, a una ordenación que debe compatibilizarse con el vecino municipio de Irún y por tanto sería de aplicación el artículo 63 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que indica que cuando las características y necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar la ordenación estructural de los planes generales afectados, los Ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un plan de compatibilización. Ese plan cuenta con el mismo rango normativo que el propio PGOU, y por tanto el documento de Aprobación inicial remite la determinación definitiva de la ordenación estructural del ámbito a una reflexión conjunta entre los dos municipios, que devendrá en un Plan de compatibilización y en su desarrollo en planes parciales.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Se entiende la preocupación por la demora y la indeterminación a la que se somete a la propiedad de los alegantes al remitir la ordenación del ámbito a un plan de compatibilización, por lo que se estima procede incorporar un régimen transitorio en el ámbito.

Por otro lado, también es necesario precisar que el alegante no interpreta el plan correctamente: se indica erróneamente que la edificación está Fuera de Ordenación, usando la categoría recogida en el artículo 101.3.a de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, cuando en realidad la edificación se encuentra en la categoría recogida en el punto c) del citado artículo, esto es, se trata de una edificación preexistente en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. Por lo tanto, será el plan de compatibilización, o los desarrollos subsiguientes, los que determinen la situación de Fuera de Ordenación, o, por el contrario, los que consoliden la vivienda.

Hasta que la mencionada ordenación sea aprobada, y, de acuerdo al artículo 2.1.16. de las NN.GG. del Plan, en la casa Bire-Alde no serán autorizables las obras de aumento del volumen o la superficie edificada, pero se admitirán, sin restricciones, las de consolidación, modernización o, mejora de sus características generales, y, se autorizará el mantenimiento y reposición de los usos existentes, y, la nueva implantación de otros usos autorizados en la zona global correspondiente.

Se propone, por lo anteriormente razonado, DESESTIMAR la alegación en los términos planteados. Sin embargo, sí que procede REVISAR la clasificación del suelo propuesta y el régimen transitorio hasta la redacción del Plan de compatibilización.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 10.002

Contenido de la alegación:

EXPONE que es propietaria de una parcela que en el Avance del PGOU se incluía en el sector de actividades económicas para el futuro Parque Empresarial de Zubieta, que en el Documento de Aprobación Inicial en cambio ha sido desclasificado quedando en este último como suelo no urbanizable.

SOLICITA que se vuelva a incluir su parcela en el sector antes referido.

Respuesta

En el proceso de tramitación de la redacción del PGOU se envió el Avance a diversas administraciones sectoriales, entre ellas, a la Dirección Patrimonio Natural y Cambio Climático de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental (Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente) de Gobierno Vasco. Esta entidad informó en contra de la inclusión de dichos suelos en el sector del parque empresarial. Por esta razón se clasificaron como suelo no urbanizable.

Se propone DESESTIMAR la alegación en base a lo arriba valorado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.4. AU 2.3. Parke Teknologikoa, Hondarribiko Campusa

1. Nº Reg.: 8.045

Contenido de la alegación:

EXPONE que es propietario del caserío Guevara-Larre o Gebaralarre (Jaitzubia nº152), y que ya en fase de exposición pública se presentó una sugerencia -la oposición a la desaparición del caserío-, en base a la no necesidad de ampliación del vial y construcción de nuevas rotondas, y la innecesariedad de la creación de una vía que conecte la GI-2134 y la GI-636. También cuestiona la viabilidad de los terrenos resultantes, tanto por un tema de servidumbres, como de superficie. Del mismo modo, la alegación hace un repaso sobre el impacto ambiental, y riesgo de inundabilidad, del ámbito 2.3. Parke Teknologikoa-Hondarribiako Campusa. También expone -en el apartado solicitante- el valor patrimonial del edificio, declarando que su primera mención data de 1821.

SOLICITA que se consolide el caserío, modificando el sistema viario planteado, y en su caso se permita reconstruir el edificio en terrenos del propio ámbito, o adyacentes.

Respuesta

El caserío Gebaralarre se verá afectado, probablemente, por el trazado del vial que debe servir de conexión entre la GI-636, el Hospital Comarcal y el nuevo Parque Tecnológico proyectado.

El alegante, basa su oposición en dos argumentos principales: por un lado, la innecesariedad de la ampliación del vial, y por otro, la inadecuación de la transformación de los suelos de Jaitzubia para uso como Parque Tecnológico.

En primer lugar, se debe de puntualizar que el Plan General no califica el inmueble como Fuera de Ordenación, sino pendiente de ordenación pormenorizada, de acuerdo con la definición del artículo 101.3.c de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Al no realizar una ordenación pormenorizada del ámbito, será el documento del Plan Parcial quien determine, en su caso, la calificación de Fuera de ordenación.

La previsión de un parque empresarial en la zona se recoge en las NN.SS. de 1996, en el vigente PTP y en el Plan General de 2.017.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

El destino de los suelos de las vaguadas de Puiana y Letxunborro, y de las campas de Zubieta ha sido una constante a través de los distintos acuerdos entre las Administraciones afectadas, principalmente los Ayuntamientos de Hondarribia e Irún, y ha sido recogido, aunque con diferentes matices, en los planeamientos de ambas ciudades y en los instrumentos de ordenación del territorio correspondientes.

No obstante, el hecho de que la tramitación del Plan de Compatibilización que debía ordenar los ámbitos quedó estancada en 2018, la intención del Ayuntamiento de Irún de trasladar las pistas deportivas de Plaiaundi a otra zona de ese municipio que comienza a tramitarse en 2.020 y la aprobación del Tercer Plan de carreteras del País Vasco, aconsejaron al Ayuntamiento de Hondarribia replantearse lo acordado durante tantos años a fin de hacer posible la ordenación de un Parque Tecnológico en la zona, de acuerdo con la Ordenación del Territorio y con los acuerdos adoptados.

El Plan General inicialmente aprobado recoge esta propuesta, con la división en dos ámbitos, el 2.2 Zubieta/Urdanibia y 2.3 Parke Teknologikoa.

Esta división obedece a la necesidad de agilizar la tramitación de la ordenación pormenorizada del Parque Tecnológico.

En todo caso, y centrándonos en la afección de la persona alegante, aunque el PGOU no ha realizado una ordenación pormenorizada del ámbito, remitiendo tal cometido al Plan Parcial, sí que ha previsto la ejecución de una rotonda en el lugar más propicio: sobre la vivienda.

En todo caso y tal y como se ha señalado anteriormente, el desarrollo y justificación de este extremo compete al Plan Parcial a redactar.

En cuanto a la reconstrucción del caserío, en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito 2.3 Parke Teknologikoa / Hondarribiko Campusa se prevé una zona residencial, al sur de la actuación y al norte del ámbito 3.1 Gibeleta, y es en ese lugar donde se prevé la materialización del derecho al realojo reflejado en la Ley 2/2006.

Esta ubicación, en continuación de usos residenciales existentes, es idónea para los realojos necesarios, agrupándolos, y garantizando así un uso racional de los recursos del suelo.

Se propone, por lo anteriormente razonado, DESESTIMAR la alegación, ya que la consolidación pretendida corresponde al Plan Parcial y, además, previsiblemente, impediría una adecuada comunicación viaria del parque tecnológico.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.:8.535 y 8.543

Se agrupan en esta contestación, las alegaciones con número de registro 8.543 y 8.535 de contenido idéntico.

Contenido de la alegación:

EXPONE que son dueños de la casa Leñenea, edificación que queda incorporada al Sector 2.3 Parke Teknologikoa - Hondarribiko Campusa, y según el escrito de alegación declarada fuera de ordenación y con orden de derribo.

SOLICITA reducir el ámbito del Sector para excluir la totalidad de la parcela, y del mismo modo, clasificar esa parcela como suelo urbano consolidado, consolidando la edificación y dando la posibilidad de dividir el caserío (de superficie de 400 m^2) en 4 viviendas de 100 m^2.

Respuesta

La casa Leñenea se encuentra en el ámbito 2.3 Parke Teknologikoa - Hondarribiko Campusa, en un suelo clasificado como urbanizable sectorizado, cuya ordenación se remite a la redacción de un Plan Parcial.

En la alegación se indica erróneamente que la edificación está Fuera de Ordenación, cuando en realidad la edificación se encuentra en la categoría recogida en el punto c) del artículo 101.3. de la ley 2/2006, esto es, se trata de una edificación preexistente en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

Por lo tanto, será el Plan Parcial el que determine la situación de Fuera de Ordenación, o, por el contrario, el que consolide la vivienda.

La persona alegante plantea consolidar su parcela, que previsiblemente será atravesada por el vial de comunicación del parque empresarial, al tiempo que se clasifica su parcela como suelo urbano consolidado, es decir, no plantea un aumento de edificabilidad ni, aparentemente, plantea que participe en el reparto de beneficios y cargas de la gestión urbanística, ni tampoco se aclara la participación de la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Esto no es adecuada ni conforme con la Ley, ya que para transformar el suelo no urbanizable en suelo urbano consolidado es necesaria la urbanización del suelo y su gestión, que pasa, indefectiblemente, por la redacción y posterior ejecución de un proyecto de urbanización y, posiblemente, una reparcelación para la correcta distribución de beneficios y cargas. En todo caso, se vuelve a incidir en que es el plan parcial el que dilucidará el grado de disconformidad, o de conformidad, del edificio y la parcela en cuestión.

Se propone, por lo anteriormente razonado, DESESTIMAR la alegación.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.5. AU 3.1. Karmeldarrak

1. Nº Reg.: 8.748

Contenido de la alegación:

EXPONE que son propietarios del caserío Aranburu (o Aranburuenea), señalado como Jaitzubia auzoa nº163. Hacen un repaso del histórico de alegaciones, y plantean, aunque en catastro o en expedientes no consta, que son 3 viviendas.

SOLICITA la consolidación del volumen edificado, incluyendo anexos, con reconocimiento de las 3 viviendas existentes y su ejecución directa sin tener que esperar a la redacción del Plan Parcial y la gestión del suelo, permitiendo, según indica el propio escrito "plazos más reducidos para obtención de licencias de reforma y división horizontal".

Respuesta

El inmueble en cuestión se encuentra dentro del ámbito 3.2 Karmeldarrak, en un suelo clasificado como urbanizable sectorizado, cuya ordenación y condiciones de ejecución se remiten al planeamiento de desarrollo, esto es, a la redacción de un Plan Parcial.

En los planos de Normas Urbanísticas 3.1 "Zonificación pormenorizada" se contempla el ámbito sobre el que se enclava la edificación de las personas alegantes como "a.3.1 Bloque con frente de vía pública". Aunque la ordenación se remite, se ha sugerido un trazado viario, marcándolo con línea discontinua, al igual que el trazado del propio caserío Aranburuenea.
El caserío se encuentra, por tanto, en la categoría recogida en el artículo 101.3.c de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo: edificación preexistente en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada, y será el Plan Parcial el que determine la situación de Fuera de Ordenación, o, por el contrario, el que consolide la vivienda.

La pretensión de las personas solicitantes de realizar una "ejecución directa" es contraria al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización recogidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo para que un suelo rural se convierta en urbano.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

En todo caso, se vuelve a incidir en que es el plan parcial el que dilucidará el grado de disconformidad, o de conformidad, del edificio y la parcela en cuestión.

Por otro lado, en el escrito se alega que existen varias viviendas en el edificio. Analizada la información existente en el archivo municipal, se observa que no consta licencia de segregación y obras para la implantación de las citadas viviendas, por lo que esas viviendas serían clandestinas y no legalizables a día de hoy.

Se propone, por lo anteriormente expuesto, DESESTIMAR la alegación, ya que la solicitud de consolidación compete al ámbito del instrumento de desarrollo -plan parcial, en este caso-.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 10.087

Contenido de la alegación:

EXPONEN los alegantes que son propietarios de una superficie cercana a las 3 Hectáreas contiguos al caserío Aranburuenea dentro del sector de 3.2 de Karmeldarrak.

Aluden que en el periodo de la exposición pública del Avance del PGOU de Hondarribia registraron sugerencias y alternativas para mejorar la viabilidad del sector al que en principio no se oponen; pero que visto el documento de aprobación inicial del PGOU han comprobado que dichas sugerencias no han sido aplicadas en el documento con lo que persisten las dudas sobre la viabilidad del sector. Dichos aspectos se relacionan en los siguientes apartados:

- Carga dotacional de VPP en Karmeldarrak:
  El sector se compone de un parque del 100% de VPP cuando la ley del suelo 2/2006 determina un 75% de vivienda protegida que no es debidamente justificado en el PGOU y que les coloca en un escenario de desigualdad frente a otros sectores de suelo urbanizable propuesto en el nuevo PGOU.
  Recuerda a este respecto la obligación de la administración de actuar de forma equiparable en situaciones semejantes, evitar los favoritismos o la ventaja subjetiva ante idénticas situaciones. y por tanto la desigualdad que supone el plan debe no solo ser compensada en la fase de ejecución sino que debe estar justificada en aras al interés público y no responder a criterios personales o subjetivos e incurrir no tanto en desigualdad sino en discriminación, una desigualdad no razonable: cuando dándose los requisitos previos de una igualdad de situaciones entre los objetos afectados por la norma, se produce un tratamiento diferenciado de los mismos en virtud de una conducta arbitraria no justificada de los poderes públicos.

  De tal forma se obliga al sector de Karmeldarrak a soportar un exceso de 25% de VPP respecto del resto de los sectores de suelo urbanizable sin una explicación técnico jurídica satisfactoria y que se da el citado exceso para compensar los déficits de otros sectores que ni siquiera están cerca de Karmeldarrak, en contra de lo que motiva el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

  Añaden que el PGOU está obligado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 a la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos.

- Sistema General de Equipamiento en Karmeldarrak:

  Defienden que el Sistema General de Equipamientos de una superficie de 14.075 m2 para la zona y para el parque tecnológico es excesivo.

  Además, resaltan que el PTP plantea para Karmeldarrak una oferta de 237 viviendas frente a las 187 viviendas previstas en el PGOU, y que, aunque en parte puede aducirse la reducción de viviendas entre la oferta del PTP por las servidumbres aeronáuticas de la zona, la implantación de un equipamiento estructural de casi 1,5 Hectáreas, reduce las posibilidades edificatorias de Karmeldarrak.

  Alegan que el equipamiento, de superficie considerable (casi excesivo para el sector), no tiene uso definido y que tampoco ha sido apropiadamente justificado en el PGOU.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Exponen que con posterioridad a la Aprobación Inicial del PGOU se aprobó por Real Decreto 521/2023 la modificación de las servidumbres de aeronáuticas del aeropuerto de Hondarribia reduciendo las limitaciones sobre el territorio en comparación a las anteriores servidumbres y posibilitando mayor densificación en la zona de Karmeldarrak.

SOLICITAN:

1. Que la VPP definida en Karmeldarrak no supere el 75% del total de la oferta residencial del ámbito.
2. Que las cargas de urbanización del Sistema General propuesto no recaigan sobre los propietarios del ámbito.
3. Que se incorporen a la documentación del PGOU las nuevas servidumbres aeronáuticas y que se mejore la oferta de edificabilidad propuesta en Karmeldarrak.

Respuesta

Son numerosas las alegaciones que, en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

Por lo tanto, el documento de aprobación provisional limitará el mecanismo de las transferencias clarificando el destino del patrimonio municipal de suelo.

Así, cada sector, contará con viviendas libres y VPP.

Por tanto, se ESTIMA la alegación en este punto.

En relación a la solicitud de que no se cargue al ámbito con el coste de urbanización del Sistema General de equipamientos propuesto, explicar que esta posibilidad está contemplada en la Ley 2/2006 en tanto en cuanto los sistemas generales de equipamientos están incluidos en el sector y resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo del mismo, cumpliéndose ambas condiciones en este caso. Añadir además que en dicho equipamiento están previstos también usos lucrativos (4.223 m^2 de techo de terciario) que ayudarán a sufragar el coste de dicha urbanización.

La viabilidad económica de la actuación se justifica en el documento D "Estudio de Viabilidad del Plan General".
En relación a la actualización de las servidumbres aeronáuticas se debe expresar que ya se actualizaron en el Documento de Aprobación Inicial del PGOU.

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en base a lo arriba expresado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.6. AU 8.5. Tudelenea - Botika

1. Nº Reg.: 8.052

Contenido de la alegación:

EXPONE que es propietario de un caserío en el sector y que sus propiedades se verán seriamente afectadas por la ordenación propuesta con 309 viviendas, el traslado del Garbigune y la conexión rodada de Arkolla a través de Tudelenea. Este vial de conexión afecta a sus terrenos.

Por otro lado, expresa que el ámbito no tiene una justificación suficiente, ni válida, por lo que resulta arbitrario.

Se opone a que toda la vivienda de protección pública se ubique en este sector depreciando el valor del suelo y constituyendo una falta de cohesión social.

Aboga por actuaciones que promuevan la mezcla de usos y colectivos sociales, mezcla de usos con diversas tipologías de vivienda y vivienda de protección pública con vivienda libre y equipamientos que promuevan la integración social de la comunidad.

Por todo esto se muestra frontalmente en contra de que toda la vivienda del sector sea de protección pública.

También se opone al vial de conexión de Tudelenea con Arkolla ya que entiende que la única motivación para este nuevo vial es dar acceso a las nuevas viviendas previstas en Arkolla. Además, el trazado de dicho vial dividirá su finca en dos generando dos fincas independientes; haciendo muy difícil la explotación del suelo tras su división.

Por otro lado, estima que las nuevas viviendas planteadas en Arkolla impactarían gravemente en el modelo territorial planteado en Zimizarga - Arkolla en el PTP, estableciendo además un modelo urbano de alta densidad impropio del barrio. Y además no se ha examinado el impacto en el paisaje y en la categoría de Agroganadera y Campiña - Alto Valor Estratégico que tendría el nuevo desarrollo de Arkolla.

Para acabar refiere que el cambio del Garbigune, unos 450 m, desde la situación actual a la nueva situación, no está justificada en el PGOU y carece de sentido.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

SOLICITA que se suprima el vial de conexión entre Tudelenea y Arkolla, que no se modifique la situación del Garbigune y se cumplan de forma homogénea en todo el suelo urbanizable los estándares de vivienda de protección pública establecidos en la Ley 2/2006.

Respuesta

La ubicación de los sectores propuestos en el Documento de Aprobación Inicial del PGOU es la más favorable para la consecución de los objetivos planteados en dicho Plan entre los que se encuentra la protección de suelos con alto valor ambiental, suponiendo además una desclasificación de suelo de estos últimos respecto del propuesto por las Normas Subsidiarias de 21 Hectáreas tal y como se recoge en el Estudio Ambiental Estratégico y en su Anexo 4 Informe de Afección Sectorial Agraria. Además, tanto la memoria del Plan como los documentos de Objetivos y Criterios, Avance, etc. justifican la idoneidad de Tudelenea-Botika para acoger los nuevos usos, frente a otras ubicaciones (que, en realidad no son tantas, dado el alto grado de afecciones sectoriales existente en el municipio).

En el sector de Tudelenea – Botika (como en el resto del suelo urbanizable) se plantea una mezcla de usos, residenciales, comerciales, equipamientos públicos y espacios libres.

Visto lo anterior, se propone DESESTIMAR la alegación en este punto.

Por otro lado, son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad de sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

Por estos y otros motivos, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos, entre ellos Tudelenea-Botika, que pasará a tener una relación 25% / 75% de vivienda libre / protegida, de acuerdo al mínimo establecido en la ley 2/2006 y verá aumentada su edificabilidad.

Consecuentemente, procede ESTIMAR la alegación en este punto.

La viabilidad económica del Sector de Tudelenea – Botika, se analiza en el documento Estudio de Viabilidad Sostenibilidad Económico – Financiera.

En el documento inicialmente aprobado se concluía, que para Tudelenea – Botika el valor de los derechos de propiedad urbanizados asciende a 14.537.374,28 €, las cargas totales urbanización ascienden a 8.645.833,17 € y por lo tanto el valor residual total del suelo aportado sin urbanizar es de 5.891.541,11 €, con un Valor Residual Unitario del suelo aportado sin urbanizar de 77,16 €/m2.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Por tanto, la actuación es viable y, sin perjuicio de que las modificaciones previstas en el Documento de Aprobación Provisional requieran un nuevo cálculo, procede DESESTIMAR la alegación en este punto.

Con respecto al Garbigune, cabe indicar que este Sistema General no es compatible con la cercanía de usos residenciales. Es más, los residentes de las viviendas existentes en la zona (Akartegi 27 y 28) llevan años denunciando las molestias que la citada infraestructura les produce.

En este sentido, es la Mancomunidad de Txingudi, quien en su informe de 23/07/2021, indica:

"G) Garbigune de Akartegi:

Con respecto a la infraestructura de Garbigune de esta entidad vinculada a su competencia en materia de gestión de residuos sólidos urbanos ubicada dentro del término municipal, esta entidad entiende que la misma deberá ser calificada como sistema general. En caso de que los desarrollos urbanísticos previstos en la zona afecten al actual emplazamiento, se deberá garantizar un emplazamiento alternativo, adecuado y suficiente para su reubicación".

El documento de aprobación inicial ha sido remitido a esa entidad, que ha emitido el informe preceptivo.

Es por ello que se ha decidido su reubicación en un lugar que debe cumplir con estos requisitos:

- Estar ubicado cerca del centro urbano.
- Presentar buenos accesos.
- Que los usos colindantes sean compatibles.

La zona de Txiplao es la que mejor cumple con estas condiciones, por lo que se propone DESESTIMAR la alegación en este punto.

Con respecto al vial, dado que se suprime el área "5.1.b Mandobidea", manteniendo una única zona "5.1 Arkolla" en el ámbito "5. ARKOLLA" no se prevé la ejecución del vial de acceso a Tudelenea.

Así, se ESTIMA la alegación en este punto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 10.117

Contenido de la alegación:

EXPONE la alegante que el plan aprobado inicialmente no responde a las problemáticas locales o globales.

SOLICITA:

- Que Botika, única zona de suelos municipales dedicada a la agricultura ecológica siga como suelo no urbanizable y que además de mantener los proyectos actuales se amplié el ámbito y se planten huertas para el autoconsumo.
- Que se proteja y fomente la agricultura de cercanía y ecológica en el municipio.

Respuesta

Sobre la afección de los desarrollos del PGOU en los suelos rurales existentes se evalúa en el Estudio Ambiental Estratégico en el documento Anexo IV Informe de Afección Sectorial Agraria. En este Informe se recoge lo siguiente:

En general, las pérdidas ocasionadas en las categorías del PTS son limitadas. En torno al 63% de la superficie afectada ya era suelo urbano o urbanizable en el momento de la aprobación del PTS, por lo que no entran en el ámbito de aplicación de su normativa.

Cabe destacar que el PGOU ha protegido suelos de alto valor agrológico estratégicos para el sector agrario y para la producción alimentaria, tras un análisis específico de la caracterización agrológica del municipio en el marco de la tramitación del PGOU, fomentando el uso agrícola en estas zonas y prohibiendo y limitando otros usos.

Así, el PGOU incluye en la Subcategoría de Alto Valor Estratégico (Gebaralarre, San Josepe, San Isidro, Ribera) áreas de 39 Ha aproximadamente de alta capacidad agrológica en las riberas del valle de Jaitzubia. Además, en las colinas y laderas lisas del entorno del núcleo urbano se han calificado otras 213,8 has en la subcategoría de Alto Valor Estratégico, lo que supone un total de 251,87 has, un 10,3% del suelo no urbanizable, lo que supone un incremento de 115 has protegidas subcategoría de Alto Valor Estratégico respecto al PTS Agroforestal.

Además, en dicho informe también se recoge que se valorará la compensación de las explotaciones agrarias afectadas.

Se propone por tanto DESESTIMAR las alegaciones en base a lo arriba expresado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.7. AU 8.8. Etxanikenea

1. Nº Reg.: 8.383 y 8.420

Contenido de la alegación:

SOLICITA: Que se amplíe el ámbito incorporando las dos fincas de su propiedad en su totalidad con el fin de no recalificar sólo una parte de las mismas como Suelo Urbanizable y dejar otra parte como Suelo No Urbanizable.

La documentación presentada se completa con un documento de análisis urbanístico y una propuesta de ordenación.

Respuesta

Visto que el ámbito Basako ha de ser descalificado y con objeto de mantener el número de viviendas calificadas en torno a las 1.600, se propone ESTIMAR la alegación presentada; y visto asimismo el grado de desarrollo de la propuesta presentada, se propone estudiar la posibilidad de incorporar la ordenación pormenorizada del ámbito en el propio Plan General con objeto de agilizar la obtención de suelo apto para edificar vivienda.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.248

Contenido de la alegación:

EXPONE ser propietarios de la Villa Haizalde y Casa Danboki, incluidas dentro del sector 8.8 Etxanikenea, viviendas cuyas parcelas se ven afectadas por la ordenación del sector 8.8 Etxanikenea; estas viviendas tienen sendos accesos desde la GI-3440.

Señalan una posible errata en la ficha específica del sector 8.8 ETXANIKENEA se señala una superficie destinada a vivienda Protegida de 22.456,00 m2 de las cuales 16.842 m2, equivalente al 75% se destina a Vivienda de Protección Social (VPO) en tanto que 5.614 m2, equivalente al 25% se destina a Vivienda de Protección Pública en régimen Tasado (VPOT). De ello se desprende que existe un diferencial de 1.542 m2, que no considera se encuentre bien justificado.

Alegan que existe afección a las fincas, impacto paisajístico y ambiental, innecesidad para cubrir oferta residencial, y desproporción de las cargas del sector. En la sugerencia al documento del Avance del PGOU con nº81 RE2021-7887 plantean que la Villa Haizeder tiene el límite del vial demasiado cerca, y proponen que se aleje a 4,60 m. Alegan que en la contestación a dicha sugerencia al Avance (página 51 del documento) se responde que se realizará una modificación para dejar 3 metros, como mínimo, movimiento que no se ha recogido en el documento de Aprobación Inicial.

Plantean también que la parcela de Villa Haizalde se afecta en un 58,7 %, impidiendo el desarrollo de actividades primarias propias del SNU.

SOLICITAN la modificación del ámbito del sector, en base al razonamiento y cuantificación técnica aportada mediante anteproyecto de arquitecto superior.

Respuesta

Con respecto errata detectada, se estima que no es tal, dado que, en la asignación de la edificabilidad, 342m^2 se corresponden con el edificio que se consolida, y los restantes 1.200m^2 a locales-comerciales. No obstante, se ha propuesto aumentar la edificabilidad del ámbito, por lo que estos valores serán recalculados.

En cuanto a los accesos, las villas cuentan con accesos directos desde la carretera de titularidad foral que no son en absoluto adecuados. Por ello, la actuación en Etxanikenea procederá a modificarlos. Se DESESTIMA la alegación en este punto.

Por otro lado, se ESTIMA la petición de los alegantes, ya que tal y como recogía la respuesta a las sugerencias del Avance, proponía una separación de al menos 3 metros de la delimitación del sector.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 9.807

Contenido de la alegación:

EXPONE:

1. Sobre el modelo de ciudad:

   Apunta que el municipio es además de receptor de turistas, un lugar de segunda residencia, de personas con un nivel de renta muy elevado, dos fenómenos que siguen al alza y se agravarán en un futuro, entre otras cosas porque el cambio climático está desplazando los veraneantes del mediterráneo hacia el norte de la península (hecho destacado en el informe del Centro Científico de la UE de 28 de julio de 2023).

   Añade que Hondarribia está entre las tres ciudades más caras de Euskadi con 4.926 €/m2 y que el alquiler de larga duración está dando paso al alquiler vacacional. Cuestiona cual es el límite de estos fenómenos, el modelo de explotación masiva de sus recursos turísticos con el consecuente vaciado de residentes (aunque supongan riqueza), un precio de la vivienda en ascenso continuo, la expulsión de los habitantes del municipio por la carestía de los alquileres o la compra de viviendas y el sector único de servicios frente a la diversificación de sectores.

   Entiende que se puede hacer frente a esta realidad pero que para ello hace falta políticas públicas que procuren un equilibrio entre la riqueza que supone el turismo y el mantenimiento de la personalidad de la ciudad donde se ofrezcan alternativas habitaciones dignas a las habitantes.

2. Priorización de los objetivos del PGOU recogidos en el Avance y en el Resumen Ejecutivo.

   Estima que el diagnóstico del plan y los objetivos definidos no tienen reflejo en la ordenación propuesta y reordena el diagnóstico de la siguiente manera:

   - La especialización residencial en la capa media alta, tanto en la compra como en el alquiler
   - La proliferación de la vivienda aislada
   - La especialización de actividades económicas
   - Deja como objetivos secundarios la dispersión urbana derivada de la baja densidad; la regeneración urbana y las deficiencias de la urbanización en la ciudad consolidada ligadas a la dispersión; y las dificultades del desarrollo de Zubieta – Urdanibia.

3. Sobre Basako:

   Cuestiona la propuesta por estar dirigida a la promoción urbanística de lujo y con vistas al mar; cuestión que se explicita incluso en el Resumen ejecutivo en su punto 10.3 del Capítulo 5.3 " Ámbito de nuevo desarrollo residencial destinado por sus privilegiadas condiciones de paisaje y su posición alejada del centro urbano a un desarrollo de vivienda libre, de valor elevado, dirigida a captar la demanda de segunda residencia y que no es aceptable y va en contra de los objetivos del PGOU y a romper la cohesión social que debe perseguirse.

4. Sobre Tudelenea – Botika y Montañenea:

   Estima que, aunque la posición en el territorio de este ámbito es más adecuada que Basako, en vez de residencial debiera

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ser de actividad económica, sino en su totalidad, al menos, en parte.

5. Sobre Etxanikenea
   Defiende su ampliación hasta el caserío Kondonea en detrimento de Basako y parcialmente de Tudelenea – Botika por su unión a la ciudad existente y la playa.

SOLICITA por tanto que se elimine el sector 10.3 Basako, que se valore destinar a actividades económicas total o parcialmente el sector 8.5 Tudelenea – Botika y 8.6 Montañenea y que se amplíe del sector 8.8 Etxanikenea hasta el caserío Kondonea.

Respuesta

En general, las valoraciones sobre el modelo urbano realizadas son compartidas por el diagnóstico del PGOU.

Las propuestas respecto de la reorganización del suelo urbanizable proponen la introducción de actividad económica en el centro urbano, pero no tiene en cuenta las necesidades especiales de transporte que se generarían, se requieren accesos capaces de asumir los nuevos flujos – de tráfico pesado- que se crearán una vez que las empresas se implanten; y el centro de Hondarribia carece de ellos.

Por esto, el Plan, opta por Zubieta y Gaintxurizketa para la implantación la actividad económica, por situarse antes de la rotonda de Amute.

Con respecto a Basako, son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidencio en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la administración un desembolso que superará un millón de euros. Hay que tener en consideración que las NN. SS de 1996 ya preveían el Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.

Sobre los sectores de Etxanikenea y Tudelenea – Botika, estos ámbitos recibirán la mayor parte de la edificabilidad de Basako; no obstante, se estima que ampliar el ámbito de Etxanikenea hasta el caserío Kondonea es excesivo.

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones en el sentido de lo indicado en la contestación a la misma.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 10.143

Contenido de la alegación:

EXPONE que los ámbitos en Montañenea y Etxanikenea pasan a ser urbanizables.

SOLICITA que se clasifiquen los suelos indicados de modo gráfico a urbanizables, al modo de los ámbitos de Montañenea y Etxanikenea, o se permita actuar sobre la edificabilidad de la zona que se indica mediante una documentación anexa, sin especificar la técnica urbanística a utilizar.

Respuesta

La persona alegante solicita, básicamente, aumentar el perímetro urbano clasificado unos suelos como urbanizables, al modo de los sectores próximos. El nuevo ámbito propuesto no venía propuesto por el anterior instrumento de ordenación vigente, ni cuenta con condiciones de conexión viarias o urbanas especialmente atractivas. Adicionalmente, los terrenos se encuentran calificados como zona agroganadera y campiña de alto valor estratégico. Abundando en ello, el diagnóstico obtenido ha concluido que la dispersión urbana derivada de la baja densidad es una preocupación principal y un reto central del plan. Tal y como recoge la memoria, la fragmentación o dispersión urbana es un fenómeno por el cual los barrios se propagan hacia la tierra rural en la periferia de la zona urbana, sus consecuencias directas son el incremento del transporte motorizado privado (porque la baja densidad de población dificulta la articulación de un sistema eficaz de transporte público) y el excesivo consumo de suelo, con consecuencias negativas para el medio ambiente. Del mismo modo, el coste de transformación de los suelos rurales ha sido un punto constante de discusión en la participación ciudadana, por lo que se ha estimado necesario reducirlo y ordenar tan solo bolsas de transformación que tengan un gran impacto social y beneficios para la comunidad.

Por lo tanto, NO PROCEDE ADMITIR LA ALEGACIÓN.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.3.8. AU 10.3. Basako

1. Nº Reg.: 8.509

Contenido de la alegación:

EXPONE que son propietarios de una parcela contigua al sector 10.3 Basako.

Realizaron una sugerencia para incorporar su parcela (denominada "Etxebeste"), argumentando que su incorporación era beneficiosa y adecuada ya que cerraba la trama urbana, creaba zona de transición con el suelo rústico y mantenía el antiguo camino vecinal existente. En la negativa recibida, aducen que no se motivaba estos tres puntos, y reclaman su justificación. En general, la alegación plantea los defectos de forma del sector de Basako, más que la justificación de la conveniencia de su propia incorporación. Exponen que sí que se incluye una parcela, próxima a la GI-3361 en la zona sureste, que está desligada del ámbito y crea peligrosidad al acceder a los garajes directamente desde la carretera.

En esa alegación plantean incorporar su parcela para crear un sistema general de espacios libres como "transición" entre el urbano y el rural (pero incorporándose como suelo urbano, dejándolo fuera del Plan Especial de Protección de Higer).

SOLICITA la incorporación de su parcela al ámbito.
Se plantea que la respuesta a su sugerencia (imposibilidad de ampliar por vulneración de servidumbre aeronáutica y por posibilidad de crear viviendas en zonas con menor volumen de desmontes) sirve para la desclasificación de todos los terrenos de Basako.

Respuesta

Se DESESTIMA la alegación teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

1. Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

2. En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

3. A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

4. La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la administración un desembolso que superará un millón de euros.

5. Hay que tener en consideración que las NN. SS de 1996 ya preveían el Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización.

6. Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.609

Contenido de la alegación:

EXPONEN que son propietarios de la Urbanización Alaiak y afectados por el Sector de Basako, con las siguientes consideraciones:

1. Sobre el Modelo Territorial en relación con el ámbito de Basako:

   Expresan que se aprueba inicialmente un ámbito en Basako, similar al que se aprobó con el PGOU anulado. Y pese a la anulación por sentencia judicial del PGOU y al tiempo transcurrido que ha derivado en el cambio de criterios para el nuevo desarrollo territorial y en la de aprobación de nueva normativa, no se estaría contemplando en esta propuesta de Basako dichos nuevos criterios y normas. Donde además (la aplicación de la nueva normativa) no haría viable mantener la propuesta del Sector de Basako.

   Defienden que adoptar una propuesta similar a la del PGOU anulado para Basako debe ser justificada, desde todas exigencias normativas (necesidad de vivienda, oferta de vivienda protegida, emplazamiento, etc.) y que el emplazamiento elegido para el crecimiento de Hondarribia es completamente inadecuado, en base principalmente a su complicado acceso.

   Expresan que se deben incorporar al PGOU las perspectivas de la protección del paisaje, la economía circular, el fomento del transporte público, la movilidad peatonal y ciclista en los núcleos urbano, priorizar la ordenación interna, la redensificación para el mejor aprovechamiento del tejido urbano frente a la ocupación de nuevos suelos. A su parecer todos estos criterios se recogen en la memoria, pero no se reflejan en la ordenación propuesta por el plan y entienden que concretamente Basako contradice las DOT y el PTP de Donostialdea - Bajo Bidasoa de 2016.

2. Sobre la Ordenación de Basako:

   Aluden a que no se respeta el medio, ni se integra, protege o conserva el medio ambiente, el entorno natural o rural, no se prioriza la compactación y la densificación optándose por un modelo extenso y obvia el aprovechamiento y optimización de los recursos, ni se atiende a los colectivos vulnerables.

   En concreto, respecto al paisaje y su protección, alegan que no se justifica lo exigido para BU4 Bahía Txingudi + AC4 y AC3 - Jaizkibel Costa y Jaizkibel Interior + P37, etc., donde no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

   Además, recalcan que el PTP recoge la zona de ladera del Jaizkibel en Hondarribia dentro del Equipamiento Dotacional General, Grandes Espacios Libres, donde, aunque la precisión grafica es limitada, se puede entender que la superficie delimitada para el sector de Basako se encuentra incluida; y este condicionante no ha sido al menos analizado y justificado. Así mismo entienden que no se respeta la franja de Paisaje Rural de Transición del PTS Agroforestal.

   Estiman que se presenta una propuesta con una ordenación que coincide completamente con lo propuesto por el Plan Parcial (que inició su tramitación antes de que el PGOU fuera anulado). Plantean que esto pueda deberse a querer atajar la

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

tramitación de la gestión del sector, desoyendo la participación ciudadana entre otros aspectos.

Añaden que las características de la topografía de Basako hacen desfavorable cualquier desarrollo en la zona. Reproducen parte de la memoria de dicho Plan Parcial que define la accesibilidad del ámbito como desfavorable, el excesivo movimiento de tierras que resulta excedentario con 77.000 m^3 y la necesaria ejecución de estructuras de contención. Todo esto refuerza las dudas sobre la idoneidad del ámbito para su desarrollo, su impacto en el entorno y la consecuente falta de integración. Expresan también serias dudas sobre la capacidad resistente del terreno, la generación de zonas peligrosas desde el punto de vista del género, la accesibilidad universal prácticamente nula (condicionada al uso de rampas distantes de las edificaciones) y la generación de un "fondo de saco" en el diseño viario donde no se ha valorado las afecciones al viario estructurante que a su parecer tendrá muchas posibilidades de colapso circulatorio.

En relación al viario añaden que no se ha tenido en cuenta los criterios de las DOT respecto de la preservación del paisaje, la economía de cercanía, los desplazamientos cortos, y la movilidad no motorizada y que a todo ello no se da respuesta con la propuesta del sector de Basako teniendo en cuenta la diferencia de rasantes a salvar y la lejanía al centro urbano de actividad.

En referencia a la edificabilidad propuesta en el ámbito, cuestionan que el elevado aprovechamiento (que llevará a edificaciones de considerable altura) no busca garantizar el cumplimento de estándares urbanísticos o a cubrir una necesidad de vivienda, sino que tendría fines especulativos; y que no se ha valorado la sostenibilidad de las arcas municipales, siendo consecuencia del desarrollo de Basako el encarecimiento de impuestos locales para todos los habitantes de Hondarribia.

Denuncian que la actuación de Basako constituirá una grave alteración morfológica del municipio (el perfil edificado desde el mar y la Bahía de Francia) perjudicando el prestigio del municipio obtenido por la cuidadosa y equilibrada definición de sus características paisajísticas.

3. La afección de la Urbanización privada Alaiak:

Explican que la comunidad cuenta con 30 propietarios (muchos de ellos con residencia permanente), y que, a lo largo de sus 50 años de historia, ha mantenido una muy buena convivencia gracias en parte la privacidad que disfruta.

Denuncian que esta convivencia se ve amenazada por el desarrollo de Basako y no permitirán que el sector afecte negativamente sus derechos y la idiosincrasia y forma de vida de la urbanización ya que parte de las nuevas viviendas de Basako se apoyan en el vial privado de la Urbanización Alaiak que resultará en la expropiación de unos 800 m2 aproximadamente, superficie que pasa de ser clasificada como urbana (desde su construcción en los años setenta) a urbanizable. Recalcan que dicho vial es esencial para la convivencia y privacidad de Alaiak y que es despreciable en superficie frente a los 69.154 m2s de extensión del sector de Basako, que es prescindible y que solamente acarreará perjuicios a la comunidad de Alaiak. Así mismo en su parecer se verá comprometido el acceso a la urbanización desde Higer Bidea, además de acarrear afecciones medioambientales, de circulación viaria y de congestión

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

añadida a la propuesta en doble herradura que se plantea en Basako. A todo esto, se oponen frontalmente.

SOLICITAN Barajar la posibilidad de desclasificación de Basako, o en todo caso, su revisión y redefinición para un desarrollo más contenido que respete la legalidad (principalmente las DOT y el PTP con su modificación de protección del paisaje de 2020), al menos reduciendo de un 0,4 m2t/m2s a un 0,30 m2t/m2s la edificabilidad prevista en el sector. Solicitan también respetar el ámbito de suelo urbano consolidado de la Urbanización de forma íntegra, sin clasificar el vial como urbanizable a transformar con la gestión del sector de Basako. Por último, solicitan la mejora del acceso de la Urbanización a través del viario municipal con la supresión del talud existente dando mejor visibilidad a los moradores de Alaiak como al resto de circulación de Higer Bidea, con medidas complementarias de limitación de la velocidad, instalaciones de bandas en la carretera o radares de control de velocidad, un nuevo paso de cebra a la salida de la urbanización para los viandantes que salen de Alaiak.

Respuesta

Se propone ESTIMAR la alegación presentada en base a las siguientes consideraciones:

1. Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

2. En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

3. A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidencio en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

4. La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la administración un desembolso que superará un millón de euros.

5. Hay que tener en consideración que las NN. SS de 1996 ya preveían el Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 9.532

Contenido de la alegación:

1. Los alegantes solicitan se considere que los suelos incorporados al sector Basako de la parcela originaria del grupo Aitonandienea, han ejercitado ya sus derechos edificatorios en el citado complejo.

2. Que otra parte relevante de los suelos procedentes del planeamiento que dio lugar a la legalización de la urbanización Aitonandienea tiene el carácter de "suelos públicos" no cedidos, y, que por tanto carecen de aprovechamiento urbanístico asignable a sus titulares formales.

3. Que no se tomen en consideración las solicitudes de restricciones diversas a la ordenación física del ámbito Basako, manifiestamente desproporcionadas. Considera que, por mandato legal, Basako debe desarrollarse con edificabilidades superiores a las de la urbanización Aitonandienea y a las previstas por las NN SS de 1996 para el Ámbito "59. Basako", y, que -en el documento presentado para su aprobación inicial- se da una respuesta integradora y adecuada, al conjunto edificatorio de Aitonandienea, carente de afecciones objetivas, y, respetuosa con unos "derechos de vistas" razonablemente entendidos.

Respuesta

Se DESESTIMA la alegación teniendo en consideración las siguientes cuestiones:

1. Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

2. En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

3. A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

4. La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

administración un desembolso que superará un millón de euros.

5. Hay que tener en consideración que las NN. SS de 1996 ya preveían el Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización.

6. Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 10.071

Contenido de la alegación:

EXPONEN que son propietarios de la Urbanizaciones Aiton Andyenea y de Alaiak, por lo que están afectados por el Sector de Basako, con las siguientes consideraciones:

a) Sobre el Modelo de Ciudad en relación con el ámbito de Basako.
Expresan que las 236 viviendas propuestas en Basako responden a un modelo especulativo que ahonda en el problema de acceso a la vivienda de los hondarribitarras.

b) Movilidad.
Entienden que la situación y orografía de la zona propuesta para desarrollar en Basako contribuirá a mayores problemas en la movilidad sostenible del municipio en especial en la época estival.

c) Desarrollo urbano sostenible.
Así mismo la orografía contribuirá a hacer insostenible el desarrollo y en todo caso se propone usar únicamente los terrenos más llanos y cercanos al centro para los nuevos desarrollos.

d) Tipología edificatoria similar a la preexistente.
Proponen usar tipologías similares a las preexistentes en las nuevas zonas a urbanizar, en este caso lo apropiado para Basako sería PB+2 ya que es lo que existe en la zona.

SOLICITAN Barajar la posibilidad de desclasificación de Basako y que las 236 viviendas propuestas se trasladen a Tudelana o a Etxanikenea o a las zonas llanas frente al aeropuerto. De no desclasificarse proponen la posibilidad de delimitar el sector y reducirlo únicamente a los suelos más llanos y cercanos a la BI - 3361. En todo caso si ninguna de las dos alternativas arriba expuestas se contemplara se propone reducir la edificabilidad del ámbito y reducirse la edificabilidad a un máximo de un 0,30 m2t/m2s y a un perfil edificatorio de PB+1 y 1 planta bajo rasante.

Respuesta

Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria,

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la Administración un desembolso que superará un millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos. Por todo ello, se propone ESTIMAR la alegación en este aspecto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 10.096

Contenido de la alegación:

SOLICITA:

- La desclasificación de Etxanikenea y que permanezca como tierras de labranza
- La desclasificación de Basako para que no se construya nada en dicho entorno.

Respuesta

La alegación presentada no justifica en base a qué se propone desclasificar los ámbitos de Etxanikenea y Basako.

Así, es difícil dar una respuesta razonada a las decisiones que el Plan adopta. No obstante, como ya se ha indicado con anterioridad, el Plan persigue por un lado la sostenibilidad, lo que implica transformar la menor cantidad de suelo posible y, por otro lado, dar respuesta a la demanda de vivienda.

No obstante, son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

En particular, el mecanismo de trasferencia del estándar de VPP ha sido fuertemente contestado por la ciudadanía en la totalidad sesiones de participación ciudadana realizadas tras la aprobación inicial, tanto en las que se celebraron con anterioridad a la finalización del plazo de alegaciones, como aquellas celebradas por barrios para trabajar sobre los "Auzo-Bihotzak", y para informar sobre las Actuaciones de Dotación.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la Administración un desembolso que superará el millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el ámbito Ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos. Por todo ello, se propone ESTIMAR la alegación en este aspecto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

Con respecto a los suelos de Etxanikenea, se estima que son necesarios para dar respuesta a la demanda de suelo residencial, por lo que se propone DESESTIMAR la alegación en este punto.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nª Reg.: 10.146 (Fuera de Plazo)

SOLICITA:

- La desclasificación de Etxanikenea y que permanezca como tierras de labranza
- La desclasificación de Basako para que no se construya nada en dicho entorno.

Respuesta

La alegación basa su pretensión en que la construcción en ladera implica movimientos de tierra de envergadura que, sin duda, afectan al paisaje.

Se indique que la pendiente en esas zonas incumple el 15% establecido en la ley 2/2006 (entendiendo quizá, erróneamente, que esto implica algún tipo de impedimento para poder clasificar el suelo, cuando lo que la Ley determina es una rebaja en la edificabilidad mínima).

Como ya se ha indicado con anterioridad, el Plan persigue por un lado la sostenibilidad, lo que implica transformar la menor cantidad de suelo posible y, por otro lado, dar respuesta a la demanda de vivienda, que difícilmente se puede materializar sin ocupar

No obstante, son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la Administración un desembolso que superará un millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el ámbito “59. Basako”. El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector “6.3 Basako” como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos. Por todo ello, se propone ESTIMAR la alegación en este aspecto.

Con respecto a los suelos de Etxanikenea, se estima que son necesarios para dar respuesta a la demanda de suelo residencial,

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

por lo que se propone DESESTIMAR la alegación en este punto. No en vano, su situación es diferente a la de Basako, resultando que existe un vial lateral al sector, la calle Torreko aldapa, que facilita el acceso. Además, la afección al paisaje es mucho menor, y, por último, se garantizará que la compensación de movimiento de tierras se efectúe en el propio ámbito.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nª Reg.: 10.463 (Fuera de plazo)

Contenido de la alegación:

Se solicita que la actuación de Basako no perjudique la accesibilidad rodada del caserío Etxe-Txuri.

Respuesta

Son numerosas las alegaciones que en esta fase de aprobación inicial, han puesto en crisis el desarrollo de Basako con el contenido y el alcance recogidos en el documento aprobado en Mayo de 2023, tanto en lo que respecta a su idoneidad para acoger un desarrollo residencial como el propuesto en el documento, como por el hecho de que el PGOU inicialmente aprobado preveía la transferencia de la dotación de VPP impuesta por la ley a otros ámbitos de suelo urbanizable, para destinar Basako a satisfacer la demanda de vivienda de calidad alta.

A todo ello hay que sumar que el sector está configurado por una ladera con una pendiente media del 20%, lo que, tal y como se evidenció en los talleres de participación ciudadana impide su conexión a pie, en bicicleta o transporte público con el centro de Hondarribia, lo cual conllevaría el aumento del tráfico en vehículos privados por una infraestructura viaria compleja y precaria, contraviniendo los principios, criterios y objetivos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

La compleja orografía del territorio y su inidoneidad para acoger un desarrollo residencial de esa índole apoyado en su borde inferior en la carretera GI-3361, se puso de manifiesto en la madrugada del 3 de marzo de 2024, ya que se produjo un fuerte desprendimiento en el p.k. 2 de la carretera GI-3361, que afectó a tres viviendas y cuya reparación supondrá a la Administración un desembolso que superará un millón de euros.

Hay que tener en consideración que las NN.SS. de 1996 ya preveían el ámbito "59. Basako". El hecho de que en más de 25 años no se haya aprobado el Plan Parcial que hubiera permitido su desarrollo, da idea de la complejidad del territorio y de las evidentes dificultades para su materialización

Por todo ello, el documento de aprobación provisional del PGOU clasificará el actual Sector "6.3 Basako" como suelo no urbanizable, trasladando la edificabilidad urbanística prevista en el mismo a otros ámbitos urbanísticos.

Por todo ello, se propone ESTIMAR la alegación en el sentido de que, al no ejecutarse el ámbito, los viales no verán modificado su trazado.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3.4. Alegaciones referidas al Suelo No Urbanizable.

1. Nº Reg.: 8.358

Contenido de la alegación:

El escrito presentado no es propiamente una alegación: se trata de una solicitud de copia del informe emitido por Txingudiko Zerbitzuak el 23 de julio de 2.021.

Respuesta

La información requerida fue remitida al solicitante.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

2. Nº Reg.: 8.460

Contenido de la alegación:

EXPONE que el caserío Jamotenea de Montañenea, así como otros en la misma situación tenían con las Normas Subsidiarias de Hondarribia la posibilidad de reconstrucción en base al artículo 2.6.4 de la normativa general de las NNSS por ser considerados como construcciones existentes, aunque estuvieran derruidos parcial o totalmente.

SOLICITA que dicha posibilidad de reedificación sea regulada en el nuevo texto del PGOU.

Respuesta

Visto que el caserío Jamotenea no existe en la actualidad, ni tiene estructuras visibles que hagan reconocible el volumen original del caserío, se quiere aclarar lo que sigue:

La Ley 2/2006 del Suelo y el Urbanismo del País Vasco, en su artículo 28.1, no permite la construcción de edificaciones destinadas a vivienda en el suelo no urbanizable.

Partiendo de esas premisas, el caserío Jamotenea, o cualquier otro situado en el suelo no urbanizable, se podrá reedificar únicamente en el caso de que, en los suelos pertenecientes al caserío se emprendiera una explotación económica (hortícola o ganadera), y que como apoyo a la actividad se justificará la necesidad del uso de vivienda para las personas titulares de la explotación, así como de su unidad familiar.

Esta vivienda deberá ser autorizada por Diputación Foral con carácter previo a la solicitud de licencia de construcción municipal.

La imposibilidad de reedificar el citado caserío ya fue recogida con motivo de la alegación al Plan aprobado en 2017 en el informe 283/2021 y decreto 2719/2021, y ha sido ratificada en sede judicial.

Se propone DESESTIMAR la alegación porque las posibilidades de reconstrucción de caseríos quedan ya recogidas en las Normas Urbanísticas del Documento de Aprobación Inicial PGOU de Hondarribia.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

3. Nº Reg.: 8.568

Contenido de la alegación:

EXPONE que existe restos de un molino denominado Martierrota, y da cuenta de la visita organizada por Arma Plaza Fundazioa en mayo de 2023, junto con el etnógrafo Javier Castro, de Aranzadi Zientzia Elkartea, donde se visitaron los antiguos muros del molino, así como tres piedras de molino. Se incluyen en el escrito unas coordenadas UTM: X: 596185, Y: 4803943. Del mismo modo, el escrito da cuenta de la cantera de donde se obtenían las piedras.

SOLICITA la protección urbanística de los elementos descritos.

Respuesta

Realizada la consulta a la arqueóloga municipal, se ESTIMA favorablemente la protección de las piedras molinares, los restos del molino Martierrota, así como la cantera.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

4. Nº Reg.: 8.711 y 8.723

Contenido de la alegación:

EXPONE:

1. Que a consecuencia del cambio climático es necesario contar con una fuente de ingresos alternativa que aporte estabilidad a la actividad agraria.

2. Que, en cuanto al suelo no urbanizable, y, concretamente para el suelo de uso rural y por tanto para la "Actividad Agraria" deben recogerse las normas urbanísticas necesarias que estimulen y garanticen la existencia y permanencia de dichas actividades Rurales, por un lado y regulen las actividades complementarias, por otro.

3. Que Errekalde Txakolina pretende desarrollar una actividad complementaria de alojamiento turístico en su explotación agraria.

4. Que el turismo rural contribuye a la estabilidad de la explotación agraria.

5. Que el Ayuntamiento tiene la competencia para establecer los usos complementarios y compatibles con el suelo rural en sus normas.

SOLICITA:

1. El reconocimiento expreso, del cultivo de las variedades de uva Hondarribi Zuri y Hondarribi Beltza, como parte de la sociedad, cultura y tradición histórica del municipio de Hondarribia.

2. Establecimiento de un mínimo de regulación que determine las condiciones y aporte seguridad jurídica para la implantación de determinados usos complementarios a la actividad agraria y de bodega, y, concretamente, el de alojamiento turístico, que permitan la viabilidad de la explotación.

3. En el apartado F.3. "Zona Agroganadera y Campiña" y/o subapartado F.3.2. "Paisaje rural de Transición" del artículo 3.2.6. "Zonas Rurales (F), se permita como uso compatible la instalación de Hotel Rural en suelo no urbanizable.

Respuesta

El reconocimiento de una variedad hortofrutícola como parte de la sociedad, cultura y tradición histórica de Hondarribia no compete al Plan General, que es un documento de planeamiento urbanístico.

Por otro lado, la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece, en su artículo 28, que el suelo no urbanizable, en su totalidad, es:

a) No idóneo para servir de soporte a actos, usos o actividades de contenido o fin urbanístico de clase alguna, por ser inadecuados de acuerdo con el modelo de ocupación de suelo adoptado. Específicamente queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de autorización, previa acreditación de su necesidad, del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a una explotación económica hortícola o ganadera para residencia del titular y gestor de la explotación, así como de su unidad familiar.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

b) Inapropiado para ser objeto de transformación mediante la urbanización, por la necesidad de preservar sus valores propios y ambientales.

Las Directrices de Ordenación del Territorio, establecen, que el planeamiento urbanístico, en la regulación de suelo no urbanizable, ajustará la delimitación de las categorías y los condicionantes superpuestos, así como el régimen de usos establecido en el planeamiento territorial, pudiendo reajustar dichas categorías, condicionantes y régimen de usos, para adaptarlos a las condiciones propias de cada municipio y a la escala de trabajo. En cualquier caso, la delimitación final de las citadas categorías y del régimen de usos es una tarea propia del planeamiento urbanístico.

La regulación de los suelos no urbanizables que no están especialmente protegidos debe primar la preservación del medio, objeto de gran presión urbanística y situado entre dos enclaves de especial importancia desde el punto de vista medioambiental: Jaizkibel y Jaitzubia.

Así, el Documento de Aprobación inicial ha establecido la regulación de Suelo No Urbanizable en el capítulo V.

Esta regulación incluye determinaciones para los usos complementarias a las explotaciones agro ganaderas, que no contemplan el uso de hotel rural (por no estar incluida en el PTS Agroforestal como actividad complementaria y porque contribuiría a la suburbanización del Suelo No Urbanizable que compromete su pervivencia).

En este sentido cabe indicar, que la viabilidad económica de la explotación no debe servir de excusa para implantar en el Suelo No Urbanizable actividades que no tienen cabida en él, sobre todo, cuando, como en el caso de esta alegación ya existe en la explotación una actividad complementaria que tendría viabilidad independientemente de la actividad agraria.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

5. Nº Reg.: 9.502

Contenido de la alegación:

La solicitud presentada coincide con la del Reg. 609, de 25 de enero de 2022, presentada al documento de Avance.

Se SOLICITA que el edificio situado en el número 26 de la calle Gabarrari, villa Ortzadar, sea incluido dentro del suelo urbano.

Enumeran varios ejemplos de viviendas circundantes al aeropuerto, pero que se encuentran en suelo urbano.

Respuesta

La Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 incluyó la parcela del epígrafe en el ámbito de la reserva aeroportuaria. Sin embargo, dicha Orden fue derogada por la Orden FOM/2617/2006, de 13 de julio, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

La nueva Orden excluye los citados terrenos de la zona de servicio propuesta, por lo que se considera necesario aceptar la sugerencia y excluir dichos suelos del sistema general aeroportuario.

Sin embargo, teniendo en cuenta la proximidad del aeropuerto y las afecciones que genera esta situación, no parece lo más adecuado posibilitar la transformación urbanística de la zona, por lo que se propone mantener la clasificación de las Normas Subsidiarias vigentes: Suelo No Urbanizable.

Por todo ello, procede DESESTIMAR la alegación presentada.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

6. Nº Reg.: 10.075

Contenido de la alegación:

EXPONE que el monte Jaizkibel es un área protegida.

SOLICITA que se complemente la información sobre actividades permitidas, además de realizar una distinción entre pistas y caminos.

Respuesta

Ante todo, debe advertirse a la persona solicitante que el PGOU es un documento que ordena el conjunto del territorio municipal, incluyendo la ordenación estructural de todo el municipio y la pormenorizada de los suelos urbanos consolidados.

En el suelo no urbanizable, la normativa supramunicipal (principalmente, DOT, PTP Área Funcional Donostialdea / Bajo Bidasoa, y PTS Agroforestal) son los marcos legales de referencia. En ese sentido, el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, regula los usos y actividades permitidos en el suelo rural; el resto de planes y directrices no hacen sino transponer el contenido de ese artículo.

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, recoge, como determinación vinculante la ordenación del suelo no urbanizable.

En el caso del Plan General los usos y actividades en el suelo no urbanizable, y en concreto el caso del monte Jaizkibel, se encuentran recogidos en las normativas generales y particulares. En concreto, en la Normativa General, en los artículos 3.2.4 Espacios Libres (D), 3.2.6 de Zonas Rurales (F), así como en el título quinto de las ordenanzas de edificación y uso para el suelo no urbanizable, en los artículos del 5.1.1 al 6.1.11.

Adicionalmente, se incluye una serie de determinaciones, en las Normas Particulares de suelo no urbanizable, para los distintos ámbitos individualizados, como el Parque Interurbana del Corredor Aiako Harria - Jaizkibel, Parque Periurbano de Guadalupe o el Parque Periurbano de San Telmo - Higer.

La distinción entre pistas y caminos no compete al Plan General.

Se propone DESESTIMAR la alegación, al considerar lo propuesto por el Plan proporcionado y adecuado a los objetivos que persigue.

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

7. Nº Reg.: 10.128

Contenido de la alegación:

SOLICITA:

1. Que el Plan recoja, respecto del ámbito de Erribera, su origen, la historia de la parcelación, el tipo de propiedad, la productividad, el funcionamiento, la función social, su futuro y el esquema del sistema de drenaje.
2. El mantenimiento del sistema de drenaje de Erribera.

Respuesta

Durante la fase de Avance de la tramitación del Plan General de 2017, se propuso la clasificación del ámbito Erribera Behea, que por ubicación, accesos y condiciones representaba una buena opción para el crecimiento que la ciudad necesita.

El informe del Ministerio de medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar, indicó, en su informe vinculante, que esa propuesta no se ajustaba a las determinaciones de la Ley de Costas y que requería la modificación del deslinde para lo que se debía seguir el procedimiento legalmente establecido, que no es la tramitación del Plan General.

Esta determinación obliga a clasificar el ámbito como suelo no urbanizable.

Asimismo, ratificaban la justificación de esa decisión los conflictos en relación a la ampliación propuesta, de diferente peso, pero en todo caso severos y de difícil solución, señalados, como se ha comentado, por otras administraciones:

- Dirección de Planificación Ambiental (GV): Afección al Plan Especial de Txingudi y necesidad de Estudio de Impacto Acústico, al presentar los suelos señalados un fuerte impacto acústico, producido por el tramo inicial de "Mendebaleko Bidea", difícilmente resoluble con soluciones urbanísticamente aceptables.

- URA: Inundabilidad en periodos de retorno de 100 y 500 años, que dificulta en gran medida la disposición de locales garaje y otros usos en las cotas afectadas, por debajo de la rasante actual de Mendebaleko Bidea.

Así, la clasificación del suelo de Erribera no puede ser otra que suelo no urbanizable donde se ha categorizado como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico / Huertos Intensivos.

En las Normas Particulares. Libro Segundo se recoge el ámbito 11.3 Erribera dentro de los suelos no urbanizables.

En este sentido cabe citar los siguientes párrafos de la Norma Particular:

"El Plan General, propone, sin embargo -criterio también recogido en el Plan Director- la exclusión del ámbito de la revisión de los suelos de la vega de Erribera, rodeados por completo por elementos urbanos, claramente segregados del conjunto Jaitzubia / Txingudi / Bidasoa, con un valor medio ambiental objetivamente menor que el resto de los suelos incorporados al Ámbito del Plan Especial, y, en ningún caso afectados por figuras legales de protección medio ambiental."

"El Plan General -con la excepción del enclave de Txori erreka, que se incorpora al ámbito del Aeropuerto de San Sebastián, AU 4.4 Aireportu- mantiene en los suelos de Erribera la calificación

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

establecida por el Plan Especial de Txingudi -se califican como zonas F.2.1.b Agroganadera y campiña / Alto valor estratégico / Huertos intensivos– y, propone en ellos -AU 7.3 Erribera (SNU)- la formulación de un plan especial de protección y conservación independiente, de iniciativa municipal, con objetivos de protección medioambiental similares a los propuestos para el ámbito Jaitzubia / Plaiaundi /Bidasoa."

Además, el ámbito de Erribera tiene su propia ficha con la siguiente descripción de Erribera:

"Los suelos afectados se sitúan, en la plataforma configurada por la desecación de la marisma a lo largo de los siglos XVII, XVIII, y, XIX –en esta y otras zonas del Estuario de Txingudi-, entre las cotas +1,5 m y +2,0 m, claramente por debajo de la cota de marea. En cualquier caso, el sistema de lezones de contención, y, caños de drenaje cerrados por clapetas para la evacuación de las aguas de escorrentía, dispuesto, garantiza de forma efectiva que rara vez se produzcan inundaciones.

En el sistema de drenaje de la vega se identifican dos caños principales, de dirección oeste / este, que recogen las aguas de la ladera de Arkolla: Txori erreka en su zona sur, y, en su zona norte, el caño que desemboca en el Estuario en Molla, bajo la zona de actividad náutico/pesquera de Gabarrari, el cual se bifurca, con otro ramal que acomete al Estuario pasando bajo la pista del Aeropuerto.

En ambos casos, su inicio, está entubado bajo la explanada de Kosta Kalea, y, atraviesan, en primer lugar, el enclave principal, y, tras pasar bajo Aireportu Bidea, cada uno de los otros enclaves menores. Ambos caños están adscritos al dominio público marítimo-terrestre.

La vega presenta una parcelación de huertos de geometría relativamente regular, con unidades paralelas, largas y estrechas, servidas por una red de caminos perimetrales. En la mayor parte del enclave principal y en los enclaves secundarios, la misma se dispone en dirección este / oeste, pero en el extremo norte del enclave principal, a ambos lados del caño de Gabarrari, cambia a dirección norte/sur.

En el enclave principal se identifica una malla simple de caminos que da acceso –peatonal y rodado de servicio- al sistema de huertas:

Un eje principal norte / sur, de trazado quebrado, que nace en el puente de La Alameda, en el Ámbito 4.7 Erribera Behera, lo atraviesa, pasa bajo Mendebaleko Bidea, llega casi a encontrarse con Aireportu Bidea – presenta un punto de acceso a este vial-, y, a través del único eje transversal, que une Aireportu Bidea con Kosta Kalea, gira hacia el oeste, para volver a coger la dirección norte/sur en un punto intermedio del enclave, saliendo a Kosta Kalea por el lado norte de Villa Bidasargi casi en el extremo sur del mismo.

En dirección este /oeste, transversal al anterior, además del eje reseñado, que llega a Kosta Kalea por el lado norte de Mimosa enea, otro ramal, situado más al sur, da salida al eje norte/sur hacia Kosta Kalea entre las casas Gurdiko Bidea y Eguzkieta.

En el enclave existe una pequeña edificación de vivienda –Villa Erribera Txiki- apoyada en el tramo inicial del eje norte/sur descrito, junto a la bifurcación del caño de Gabarrari, los pabellones de una carpintería en desuso.

El enclave de Erribera Behera, el barrio de Kosta y el tramo inicial de Mendebaleko Bidea, y, su parcelación, está orientada en

ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d

dirección norte / sur, y, en continuidad con la del Ámbito urbano segregado. En él no existen edificaciones.

El enclave de Gabarrari, con la parcelación orientada en dirección este /oeste, queda aprisionado entre Aireportu Bidea por el oeste, el Aeropuerto por el sur, y, el Ámbito urbano 4.5 Gabarrari por el este, y, está formado en todos los casos por parcelas que se incluyen parcialmente en este Ámbito. En él no existe ningún camino, accediéndose a las parcelas desde Gabarrari Kalea a través de la porción de ellas clasificada como suelo urbano. Está ocupado exclusivamente por algunas chabolas agrícolas, y, lo atraviesa el ramal del caño de drenaje que sale al Estuario bajo la pista del Aeropuerto."

Como se puede observar ya existe una descripción bastante extensa de los sistemas de drenaje y acequias de la zona y mayores concreciones exceden de las capacidades de un PGOU.

En todo caso, se propone la redacción de un Plan Especial que podrá incidir en la cuestión:

"Se propone la formulación para el Ámbito de un plan especial de protección y conservación, cuyos objetivos más relevantes son los siguientes: Regular de forma detallada el uso de huertos intensivos, y, la edificación de construcciones auxiliares en el Ámbito para garantizar la preservación de sus valores agrarios, medioambientales, y, paisajísticos."

En relación a solicitud del mantenimiento del sistema de drenaje no es una posibilidad que el PGOU pueda concretar ya que este tipo de actuaciones son obras, que no son el ámbito de un Plan General. Se propone por tanto DESESTIMAR las alegaciones en base a lo arriba expresado.

EKS | CSV: **ESKU396b1cdc-6a7f-4b90-a8b2-d0e7f51eb85d**
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=03610
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=03610