Anexo III

Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia
Estudio Ambiental Estratégico

Informe de Afección Sectorial Agraria

Mayo 2025

ekolur

INDICE

1 INTRODUCCIÓN 1

2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN 2

2.1 ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE 2
2.2 DESARROLLOS URBANOS 7

3 EVALUACIÓN DE AFECCIÓN AGRARIA 10

3.1 CATEGORÍAS DEL SUELO AFECTADO 10
3.2 AFECCIÓN A EXPLOTACIONES AGRARIAS 16
3.3 AFECCIÓN A EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURAS VINCULADOS A LAS EXPLOTACIONES 22
3.4 IMPACTO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPLOTACIÓN 22

4 MEDIDAS CORRECTORAS 26

4.1 PROFUNDIZAR EN EL CONOCIMIENTO DE LOS TIPOS DE SUELO 26
4.2 PROTECCIÓN DEL SUELO Y DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS 26
4.3 PROTECCIÓN DE SUELOS EN FASE DE OBRAS 26
4.4 MEDIDAS COMPENSATORIAS 27

5 CONCLUSIONES SOBRE LA AFECCIÓN AGRARIA 28

ANEXO: Planos

Afección sectorial agraria		
Plano nº	Título	Escala
1	Incidencia sobre las categorías del PTS Agroforestal	1: 30.000 DIN A3
2	Usos SIGPAC	1: 30.000 DIN A3

HONDARRIBIKO UDALA

Udalbatzak, 2025eko ekainaren 19an egindako bilkuran, Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari behin-behineko onarpena ematea erabaki du, udalbatzako kideen legezko kopuruaren gehiengo osoz.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2025, ha acordado, por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, la aprobación provisional del Plan general de Ordenación Urbana de Hondarribia.

1 INTRODUCCIÓN

En 2014 se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (en adelante PTS) [1]. Este Plan tiene por objeto contribuir a la protección de los suelos agrarios de mayor valor, como base para la promoción del sector primario en la Comunidad Autónoma del País Vasco, de acuerdo con el objetivo establecido en la *Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria*, de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario vinculado a la actividad agraria, de acuerdo con las demandas sociales.

El PTS contempla como ámbito de ordenación el conjunto de la CAPV, a excepción de los ámbitos urbanos ya existentes, es decir, los ámbitos clasificados por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable a la fecha de aprobación definitiva de dicho documento. Establece así la categorización del suelo no urbanizable, que deberá recogerse en el planeamiento municipal, y otorga interés estratégico a las zonas clasificadas como suelo no urbanizable y campiña agroganadera de alto valor agrológico.

Para la defensa del sector agrario frente a los usos no agroforestales, el PTS establece en su Anexo D el Protocolo de Evaluación de Afección Sectorial Agraria (PEAS), con el fin de poder evaluar las propuestas de desarrollo territorial de cada una de las explotaciones afectadas y del suelo agrario de su ámbito, incorporando la valoración de los aspectos sectoriales en la toma de decisiones.

Las propuestas de crecimiento urbanístico planteadas en el PGOU podrían equipararse a los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos ya existentes, de acuerdo con la matriz de usos del citado PTS. Cuando estos crecimientos se localicen en las subcategorías de Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición de la categoría Agroganadera y Campiña, Monte, Monte Ralo y Bosque, o en zonas calificadas como Mejora Ambiental, el uso es admisible (2b), es decir, para su implantación es necesario analizar el impacto generado en la actividad agraria e introducir medidas correctoras en los términos recogidos en el Anexo del PTS Agroforestal.

A continuación, en el presente anexo se realiza la evaluación de la afección sectorial agraria, siguiendo el citado protocolo. En él se establecen las bases a analizar:

1. Afección por categoría del suelo afectado, con indicación expresa de las superficies de alto valor estratégico y de los montes de utilidad pública y montes protectores.
2. Viabilidad económica de las explotaciones afectadas y edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones.
3. Afección a edificios e infraestructuras vinculados a las explotaciones.

[1]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.

2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN

El Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia (en adelante PGOU) supone la revisión de las Normas Subsidiarias de Hondarribia, que entraron en vigor en septiembre de 1997. Desde entonces el planeamiento urbanístico no se ha adaptado a la legislación y normativas urbanísticas sectoriales que han entrado en vigor.

El ámbito de actuación del Plan General de Ordenación Urbana es el conjunto del municipio de Hondarribia. Hondarribia se localiza en el noreste de Gipuzkoa, en la comarca de Donostialdea. Cuenta con una superficie aproximada de 2.978 ha. Limita al norte con el mar Cantábrico, al este con el río Bidasoa con el municipio labortano de Hendaia, al sur con Irun y al oeste con Lezo y Pasaia. El núcleo urbano de Hondarribia se sitúa en la margen izquierda de la desembocadura del Bidasoa, concretamente en la orilla oeste de la bahía de Txingudi.

Según la información de EUSTAT (disponible en el enlace www.eustat.eus), el municipio de Hondarribia contaba en 2024 con 17.105 habitantes, lo que supone una densidad de aproximadamente 575 habitantes/km^2.

Los principales valores ambientales del municipio son, por un lado, los espacios protegidos de Jaizkibel y Txingudi, su vegetación y fauna de interés, así como el resto de cauces que atraviesan el municipio. Por otro lado, los suelos de alta capacidad agrológica que se conservan en el entorno del estuario de Jaizubia y en las laderas de acumulación que rodean el núcleo urbano, con características favorables para la actividad agraria. Por otro lado, las superficies de bosque autóctono dispersas por las laderas de Jaizkibel, que constituyen un refugio para la fauna y un corredor clave, así como las zonas húmedas. Por último, el paisaje que genera la suma de estos elementos, declarado de especial interés a nivel comarcal.

Gran parte del término municipal de Hondarribia (más del 80% del municipio) se ha clasificado como suelo no urbanizable.

Tabla 1. Clasificación de suelos. PGOU (2025).

Clasificación	PGOU (2025)	
	(ha)	%
Suelo urbano	492,09	16,9
Suelo urbanizable	66,02	2,3
Suelo de naturaleza urbana	558,11	19,2
Suelo no urbanizable*	2.355,89	80,8

(*) . Fuente: Memoria del PGOU. Excluida lámina de agua Dº Pº Marítimo

2.1 ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General ordena el suelo no urbanizable en toda su extensión, incluyendo terrenos que pese a su clasificación como urbanos o urbanizables en las NN.SS de 1996., no cumplen en realidad los requisitos necesarios para su clasificación como tales, como es el caso de los terrenos de Lau Haizeta-San Isidro, área inundable (zona de flujo preferente), Gebalarre o San Josepe, ámbitos con suelos de alta capacidad agrológica.

La ordenación del suelo no urbanizable ha recogido las categorías de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). De acuerdo con el criterio contenido en las propias DOT, en varias de las categorías zonales básicas se definen subcategorías diferenciadas, que responden a las condiciones específicas del territorio rural de Hondarribia.

Para ello, se ha tenido en cuenta la delimitación de las áreas protegidas y categorización de los suelos establecida en la Ordenación Territorial, especialmente en los PTS Agroforestal y de Protección del Litoral, adecuando la misma a la

información más detallada aportada por el estudio de caracterización agrológica del municipio[2], elaborado en el marco de revisión del Plan General.

Dos elementos destacan por su presencia definidora del marco físico y por sus valores ambientales:

- El monte Jaizkibel, declarado como Zona Especial de Conservación (ZEC)[3], que cuenta en el municipio con una superficie de 1.514 hectáreas (61% de la superficie de la ZEC).
- Las marismas de Jaizubia, que forman parte del conjunto de Txingudi y han sido declaradas ZEC Txingudi-Bidasoa y ZEPA Txingudi[4]. La ZEC cuenta con una extensión aproximada de 24 ha en Hondarribia (17% del total) y la ZEPA, que coincide en parte con la ZEC Txingudi-Bidasoa, 71 ha en el municipio (52% de la superficie total). Asimismo, el humedal de Txingudi, incluido el ámbito de Jaizubia, es un humedal incluido en la lista del Convenio de Ramsar, que engloba a humedales de interés internacional.

Además de estas zonas protegidas, el Suelo No Urbanizable comprende zonas agrarias de valor estratégico para la ciudad, identificadas como tales en la caracterización agrológica citada.

A las diferentes categorías/subcategorías se les aplicará el régimen de uso establecido en la matriz para la ordenación del Medio Físico de las DOT y de los PTS mencionados, así como el establecido para las figuras de protección medioambiental designadas.

Además, recogiendo la propuesta del PTP se definen las categorias zonales de parques rurales periurbanos e interurbanos a la que se adscriben los ámbitos destinados a usos de ocio y expansión en Guadalupe (Santuario de Guadalupe, Cantina y fortaleza militar), el propuesto con el mismo fin en San Telmo / Higer y el parque rural interrurbano Corredor Aiako Harria – Jaizkibel, denominado Usategieta en el PTP.

Las categorías y subcategorías establecidas en el Plan General son las siguientes:

- **F.1 Zonas de especial protección**
  - F.1.1. Espacios Naturales Protegidos. Red Natura 2000
  - F.1.2. Acantilados costeros
  - F.1.3. Acantilados de cornisa. Protección paisajística
  - F.1.4. Bosques autóctonos de especial interés
- **F.2 Zonas de mejora ambiental**
  - F.2.1. Recuperación de áreas degradadas
  - F.2.2. Mejora de ecosistemas
- **F.3 Zona agroganadera y campiña**
  - <u>F.3.1. Alto valor estratégico</u>
    Se distinguen dos variantes por su situación en el territorio y sus condicionantes físicos y ambientales:
    F.3.1.a Alto valor estratégico. Campiña
    F.3.1.b Alto valor estratégico. Estuario
  - <u>F.3.2. Paisaje Rural de Transición</u>
- **F.4. Forestal**
- **F.5. Protección de Aguas Superficiales**

[2] Caracterización agrológica del término municipal de Hondarribia. Ekolur-UPNA. 2023.
[3] ZEC ES2120017 Jaizkibel. Decreto 357/2013, de 4 de junio.
[4] ZEC ES2120018 Txingudi-Bidasoa y ZEPA ES0000243 Txingudi. Decreto 356/2013, de 4 de junio, por el que se declara la Zona Especial de Conservación «Txingudi-Bidasoa» (ES2120018) y se aprueban sus medidas de conservación y la Zona de Especial Protección para las Aves (ES0000243) «Txingudi»

Tabla 2. Distribución del SNU por categorías y subcategorías

Categoría	Subcategoría	Superficie (ha)		% SNU	
Especial Protección	Espacios Naturales Protegidos. Red Natura 2000	1.531,99	1.638,6	63,9	68,4
	Acantilados costeros	7,16		0,3	
	Acantilados de cornisa. Protección paisajística	3,07		0,1	
	Bosque autóctonos de especial interés	96,34		4,0	
Mejora ambiental	Recuperación de áreas degradadas	5,41	47,63	0,2	2,0
	Mejora de ecosistemas	42,22		1,8	
Agroganadera y campiña	Alto Valor Estratégico*	215,31	373,56	9,0	15,6
	Paisaje rural de transición	158,24		6,6	
Forestal		139,90		5,8	
Protección Aguas Superficiales		132,10		5,5	
Parques rurales periurbanos. Sistema General		44,05		1,8	
Infraestructuras (Comunicaciones y Servicios). Sistema General		23,36		1,0	

** A esta superficie hay que añadir 36,56 ha de suelo de alto valor estratégico que han sido contabilizadas dentro de los parques periurbanos 11.2 Jaizubia/Txingudi/Bidasoa y 11.3 Erribera*

La delimitación gráfica de la citada zonificación global se recoge en el plano *II-01_02-Zonificación global* del Plan General y en el plano *III.6 Zonificación SNU* del Estudio Ambiental Estratégico.

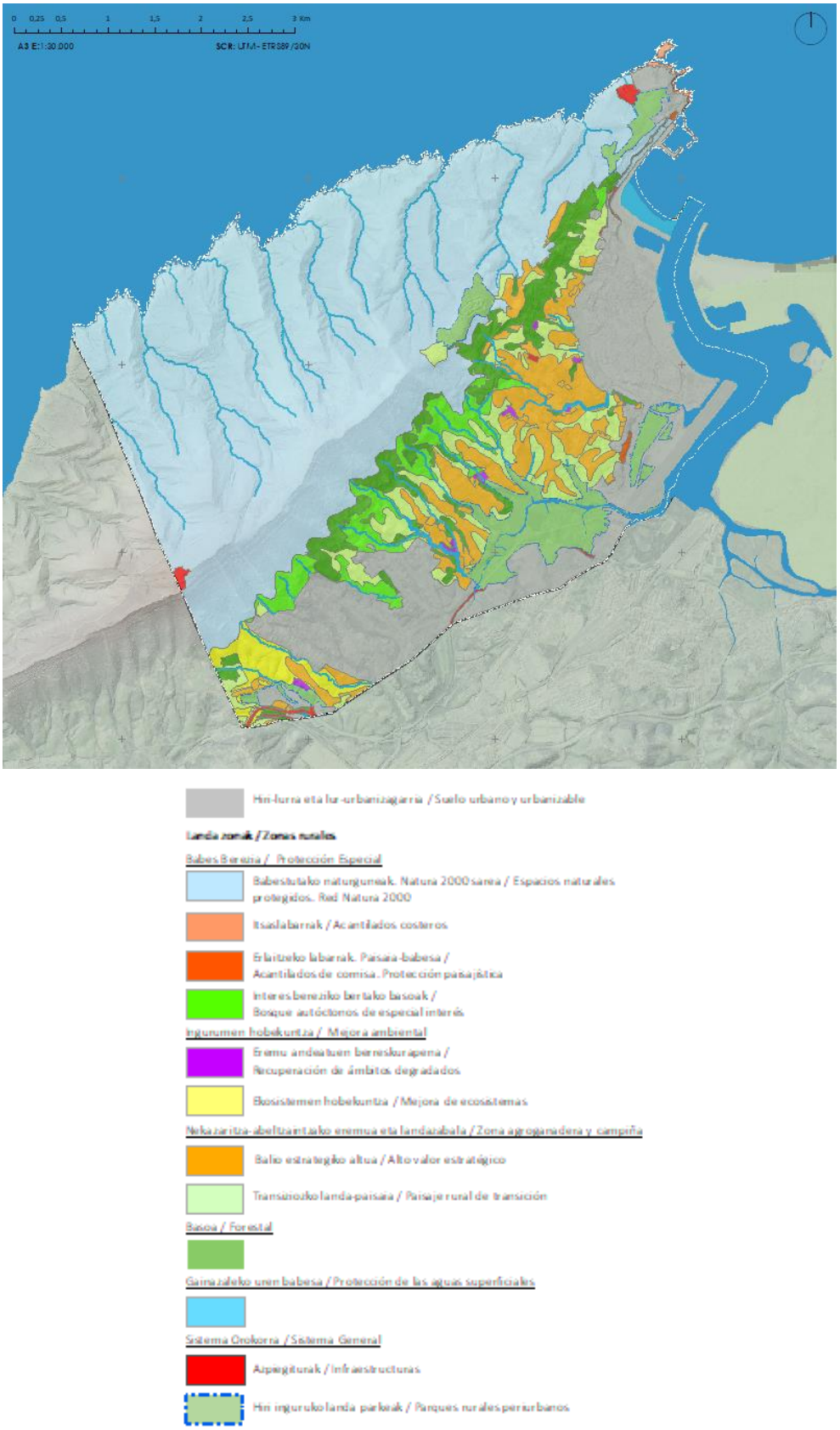


Figura 1. Calificación global del suelo. Captura del Plano III.6 del Estudio Ambiental Estratégico.

Por otro lado, el PGOU ha definido los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística para completar las determinaciones que tienen por objeto regular la ordenación urbanística. Los condicionantes los ha organizado en

dos grupos: condicionantes superpuestos de riesgos naturales y cambio climático, y condicionantes superpuestos de infraestructura verde.

La delimitación gráfica de los condicionantes superpuestos a la ordenación se recoge en los planos *III.01.04 y III.01.05* del Plan General.

Tabla 3. Condicionantes superpuestos. PGOU (2023)

Condicionantes superpuesto		Plano
Riesgos naturales y cambio climático		
Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta y muy alta		III.01.04
Áreas erosionables		
Áreas inundables		
Riesgos asociados al cambio climático		
Infraestructura verde		
Espacios protegidos por sus valores ambientales	Humedal RAMSAR	III.01.05
	Red Natura 2000	
	PEPORN del Área de Txingudi	
	Propuesta delimitación revisión PEPORN Txingudi	
Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncional	Corredor ecológico Aiako Harria-Jaizkibel	
	Humedales del grupo III del Inventario de ZZ.HH	
	Lugares de interés geológico	
	Cuenca paisajística catalogada Jaizkibel	

Además de los anteriores se han considerado como condicionantes los siguientes:

Otros condicionantes superpuestos	Plano
Espacios y elementos de interés naturalístico y/o de interés potencial	
Monte de Utilidad Pública	III.01.01
Hábitats de interés comunitario	III.05.03
Registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico de la D.H. del Cantábrico Oriental	III.05.05
Riesgos antrópicos	
Suelos potencialmente contaminados (Decreto 165/2008)	III.05.01
Zonificación acústica	
Zonas acústicas	III.05.04

Por último, señalar que el Plan General ordena cinco parques en suelo no urbanizable:

- 11.1 Parque interurbano del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel (7,40 ha)
- 11.2 Espacios protegidos de Jaitzubia-Txingudi-Bidasoa (97,13 ha, en Hondarribia).
- 11.3 Erribera (16,51 ha).
- 11.4 Parque periurbano de Guadalupe (18,02 ha).
- 11.5 Parque periurbano de San Telmo-Higer (18,09 ha).

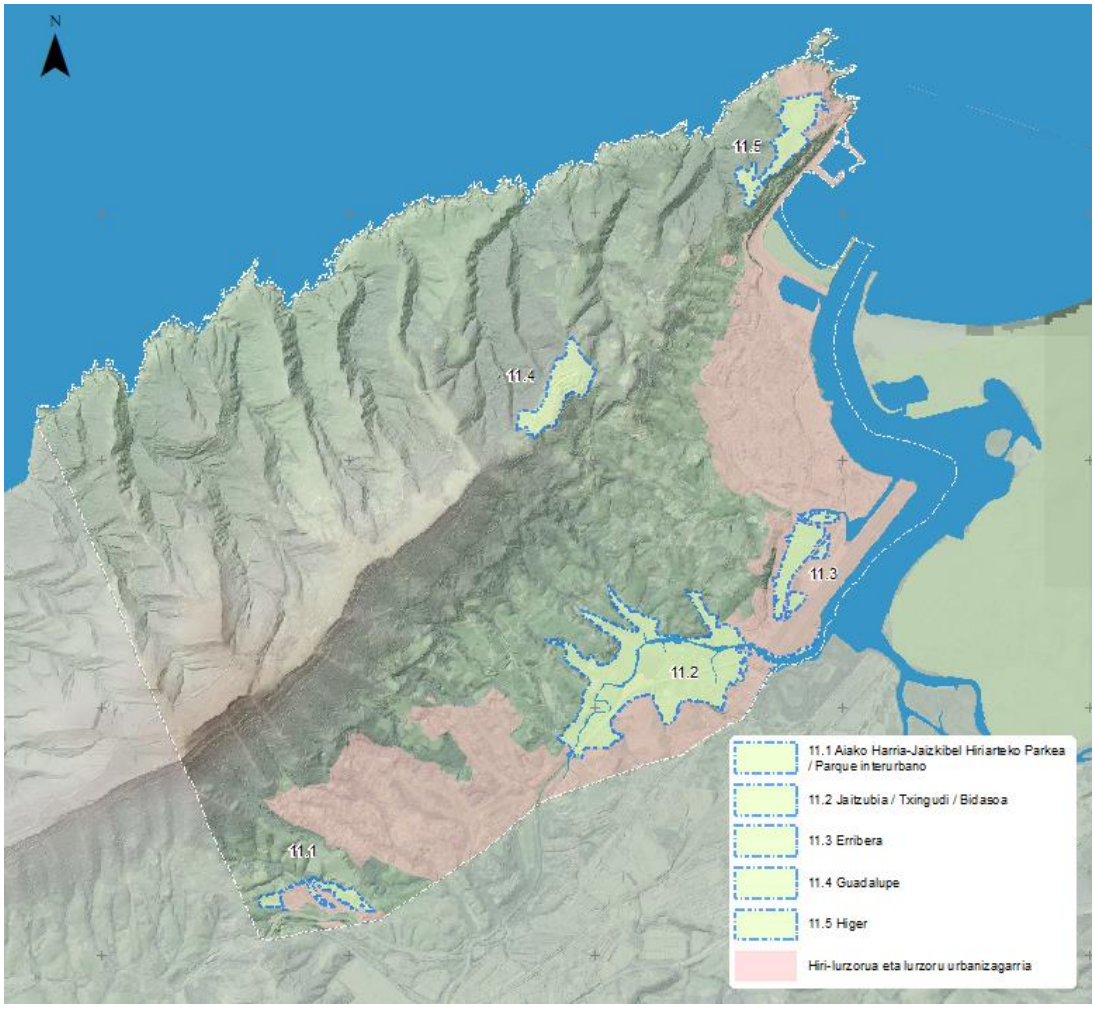


Figura 2. Parques periurbanos e interurbanos en suelo no urbanizable. Fuente: Plan General. Elaboración Ekolur.

Estos ámbitos serán ordenados por los correspondientes Planes Especiales de Protección y Conservación, salvo en el caso del Parque de Guadalupe, en el que el PGOU considera que no es necesaria la formulación de planeamiento especial y se ordena directamente desde el Plan General.

2.2 DESARROLLOS URBANOS

El Plan General, a efectos de la estructuración formal del contenido normativo, divide los suelos del término municipal afectados por los desarrollos urbanos proyectados, clasificados como suelo urbano o urbanizable, en zonas, y, a su vez éstas en Ámbitos Urbanísticos. Esta identificación también será utilizada por el presente informe de afección sectorial agraria como referencia para la descripción de los proyectos como para la identificación de impactos y la propuesta de medidas.

A continuación, se resumen las propuestas que pueden tener una incidencia en el suelo rural:

El PGOU propone calificar unas 1.567 viviendas nuevas. Ordena seis sectores urbanizables de uso residencial, en el que se prevé la construcción de 1.145 viviendas. Asimismo, se potencia la construcción en el suelo ya artificializado, resultando que 428 de las nuevas viviendas, esto es, aproximadamente el 27% del total, se ubican en suelo urbano.

Tabla 4. Programa de nueva vivienda en suelo urbanizable.

Nuevas viviendas por ámbitos urbanísticos en suelos urbanizables		
Zona	Ámbito urbanístico	Nº viviendas
2. Jaizubia-Zubieta	2.3 Parke Teknologikoa	12
3. Mendelu	3.2 Karmeldarrak	242
4. Amute	4.2. Sorondonea	41
8. Kanpina	8.5. Tudelenea - Botika	422
	8.6. Montañenea	83
	8.8. Etxanikenea	345
Total		1.145

Tabla 5. Programa de nueva vivienda en suelo urbano.

Nuevas viviendas por ámbitos urbanísticos en suelo urbano				
Zona	Ámbito urbanístico	Nº nuevas viviendas	Actuaciones dotación	Actuación integrada
2. Jaitzubia	2.1 Jaizkibel Urbanizazioa	8	8	
4. Amute	4.3 Kosta / Santa Engrazia	54	54	
	4.5. Gabarrari	7	7	
	4.6. Zumardia	4	4	
5. Arkolla	5.1. Arkolla	28	28	
7. Alde Zaharra	7. Alde Zaharra	43	27	16
8. Kanpina	8.2 Presa	34	34	
	8.3 Zezen plaza	14	14	
	8.4. Muliate	84	84	
	8.7. Labreder	33	-	33
	8.9 Domingotxoenea	Ver estudio de detalle		
	8.10. Akartegi	107	107	
9. Portua	9.1 Maddalen Auzoa	12	12	
Total		428	379	49

Las actuaciones de dotación, que no computan para el cálculo de la cuantificación residencial, se ejecutarán en parcelas vacantes o en parcelas de baja densidad edificatoria en suelo urbano. El PGOU ordena 379 viviendas en actuaciones de dotación. No se ha identificado afección a suelo rural por la ejecución de las mismas. Las actuaciones integradas también se desarrollan en suelo urbano y no tienen afección a suelo rural. El PGOU ordena 49 viviendas en actuaciones integradas.

El PGOU destina a usos industriales suelos situados en el entorno de Gaintxurizketa, junto al enlace de la carretera GI-636. Además de consolidar la instalación de Desguaces Bidaurreta (*1.3 Bidaurreta*: 1,98 ha), suelo previamente alterado, se crean tres nuevos ámbitos de uso industrial: *1.1 Elbistieta* (1,98 ha), *1.2 Zaldunborda Gaina* (5,75 ha) y *1.4 Zaldunborda* (0,90 ha), éste último ya colmatado.

Por otro lado, se ordenan dos sectores contiguos de actividades económicas en la zona de Jaitzubia. Por un lado se ordena un área de actividades económicas en el ámbito *2.2 Jaitzubia-Urdanibia* (11,78 ha), ámbito situado entre la Ikastola Txingudi y el hospital Bidasoa, área cuya tramitación requiere la redacción de un Plan de Compatibilización. Y, por otro lado, se ordena la creación del Parque de servicios a las empresas y de actividades avanzadas de Zubieta, en el ámbito *2.3 Parque Tecnológico de Hondarribia* (23,66 ha).

Los suelos de actividades económicas de nuevo desarrollo que se proponen por el Plan General suponen una superficie de 30,10 ha, que sumadas a los suelos ya desarrollados dan una superficie total de 42,70 ha.

Las demandas de equipamiento se resolverán sobre suelos ya calificados o con la dotación local a reservar en los nuevos desarrollos, fundamentalmente en Tudelenea, en donde se podrá crear un parque deportivo de cierta entidad, y en los desarrollos de Karmeldarrak y Parque Tecnológico Zubieta.

Por último, hay que destacar que algunas intervenciones previstas en materia de movilidad, como el desdoblamiento de la N-638 en el tramo de acceso al aeropuerto (Aeroportu Bidea), la conexión entre las carreteras GI-636 y N-638 a través de Lau Haizeta, la creación de una estación del topo en Araso, o el servicio lanzadera de conexión entre la estación intermodal de Irun y el núcleo urbano de Hondarribia corresponden a proyectos de la administración foral o autonómica, que el PGOU recoge. Por tanto, su afección sobre suelos agrarios no se analiza en el presente informe, ya que corresponde esta evaluación a los propios proyectos, una vez sean definidas sus características.

3 EVALUACIÓN DE AFECCIÓN AGRARIA

3.1 CATEGORÍAS DEL SUELO AFECTADO

Antes de analizar el impacto de cada propuesta de desarrollo, conviene adelantar algunos datos sobre la distribución por categorías establecida por el PTS Agroforestal en el municipio de Hondarribia.

Tabla 6. Distribución del municipio por categorías del PTS Agroforestal

Categoría	Superficie (ha)	%
Zona Agroganadera: Alto Valor Estratégico	186,3	6,3
Zona Agroganadera: Paisaje Rural de Transición	471,5	15,9
Bosque	1.188,7	40,1
Forestal-Monte Ralo	109,3	3,7
Mejora ambiental	0,5	0,0
Total	1.956	66,0

Tabla 7. Ámbitos que quedan fuera de la ordenación del PTS Agroforestal

Categoría	Superficie (ha)	%
Suelo residencial; industrial; equipamiento e infraestructuras. Udalplan 2013	530,5	17,9
Ríos y embalses	91,7	3,1
Ámbito ordenado por el PTS del Litoral de la CAPV	383,5	12,9
Acantilados y playas	0,3	0,0
Total	1.006	34,0

También quedan excluidos de su ámbito de ordenación los espacios naturales protegidos y espacios incluidos en la Red Natura 2000 con decreto de declaración.

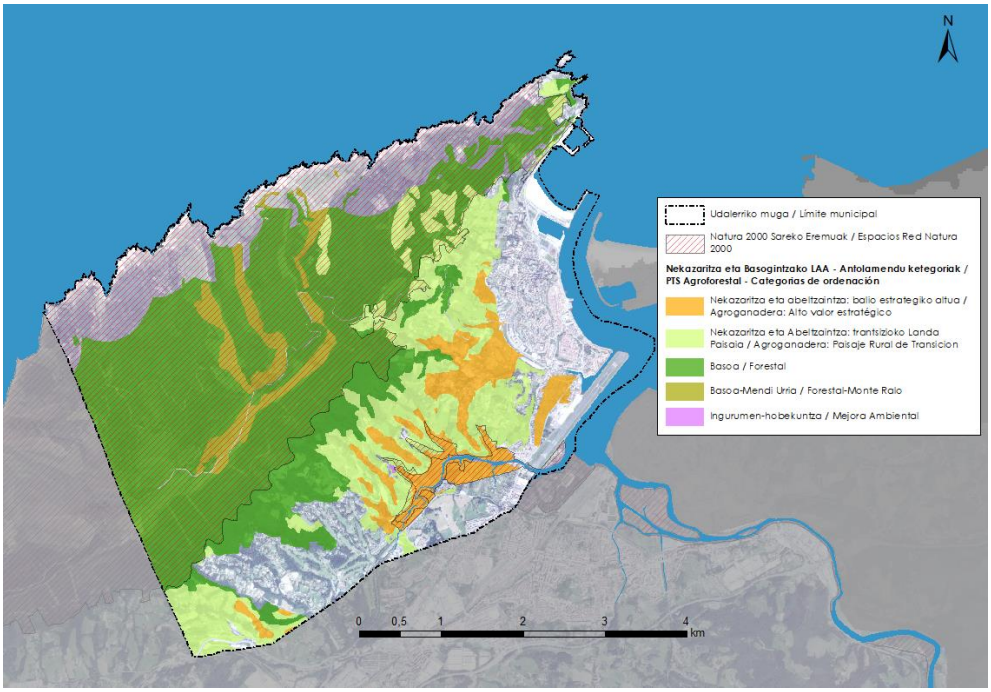
Cabe señalar que la cartografía que se presenta en el PTS no tiene en cuenta en el municipio de Hondarribia que los espacios de la Red Natura 2000 deben quedar fuera de su ámbito de ordenación. Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, el PTS Agroforestal en el municipio de Hondarribia distingue cuatro categorías de ordenación.

Tabla 8. Superficies por categorías del PTS Agroforestal, excluyendo los espacios de la Red Natura 2000.

Categorías del PTS	Superficie fuera de la Red Natura 2000 (ha)	% del municipio
Zona Agroganadera: Alto Valor Estratégico	136,8	4,6
Zona Agroganadera: Paisaje Rural de Transición	402,2	13,6
Bosque	202,0	6,8
Mejora ambiental	0,4	0,0
Total	741,5	25,0

Tabla 9. Ámbitos que quedan fuera de la ordenación del PTS Agroforestal

Categoría	Superficie (ha)	%
Suelo residencial; industrial; equipamiento e infraestructuras	519,4	17,5
Ríos y embalses	82,0	2,8
Marco ordenado por el PTS de Costas de la CAPV	30,4	1,0
Acantilados y playas	0,3	0,0
Red Natura 2000	1.588	53,6
Total	2.220,8	75,0



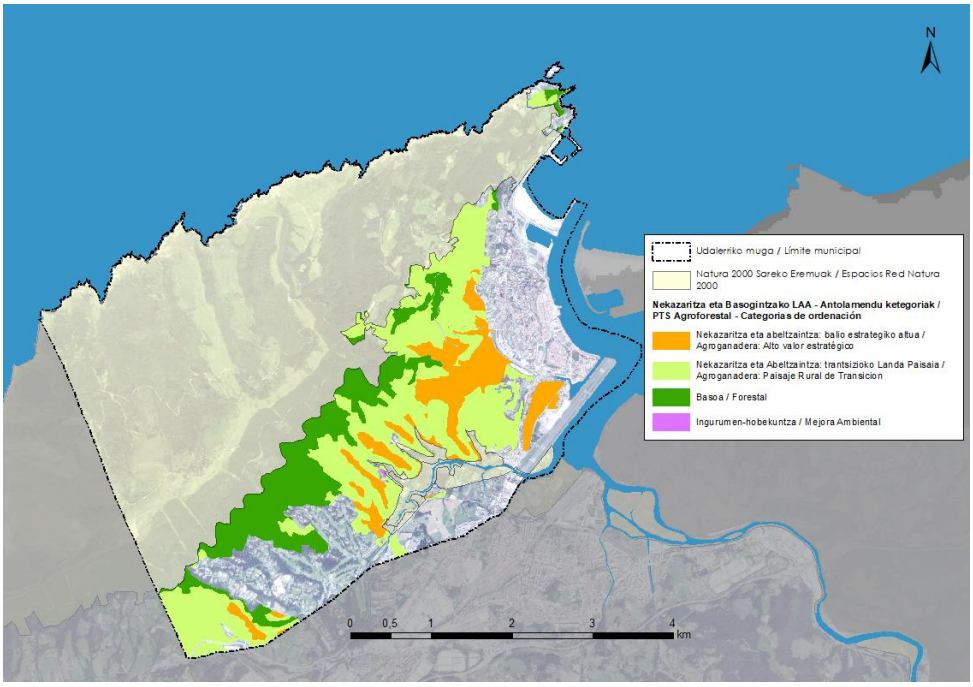


Figura 3. Categorías de ordenación del PTS Agroforestal en el municipio de Hondarribia: cartografía original del PTS y cartografía modificada excluyendo los espacios de la Red Natura 2000.

A continuación, se expone el impacto de las propuestas de desarrollo, es decir, el impacto por categorías del PTS.

De entre todas las propuestas que recoge el PGOU, se han tenido en cuenta las propuestas de desarrollo que afectan al suelo rural para identificar y calcular el impacto sobre las actividades agrarias. Se han tenido en cuenta las siguientes actuaciones:

1. Gaintxurizketa

- 1.1 Elbistieta. Suelo urbanizable. Uso industrial.
- 1.2 Zaldunborda Gaina. Suelo urbanizable. Uso industrial.
- 1.4 Zaldunborda. Suelo urbanizable. Uso industrial. Suelo previamente alterado y urbanizado, por lo que no se tendrá en consideración en la evaluación.

2. Zubieta/Urdanibia

- 2.1 Urbanización Jaizkibel. Suelo urbano. Uso residencial. Se evaluará únicamente la superficie de la actuación de dotación.
- 2.2 Zubieta-Urdanibia. Suelo urbanizable. Equipamientos y actividades económicas.
- 2.3 Parque Tecnológico. Suelo urbanizable. Actividades económicas.

3. Mendelu

- 3.2 Karmeldarrak. Suelo urbanizable. Uso residencial.

4. Amute

- 4.2 Sorondonea. Suelo urbanizable. Uso residencial.

8. Kanpina

- 8.5 Tudelenea - Botika. Suelo urbanizable. Uso residencial.
- 8.6 Montañenea. Suelo urbanizable. Uso residencial.
- 8.8 Etxanikenea. Suelo urbanizable. Uso residencial.

10. Hondartza

- 10.7 Higer. Suelo urbano. Equipamientos. Será el Plan Especial que se redacte en el futuro el que defina las actuaciones que se desarrollarán en el ámbito.

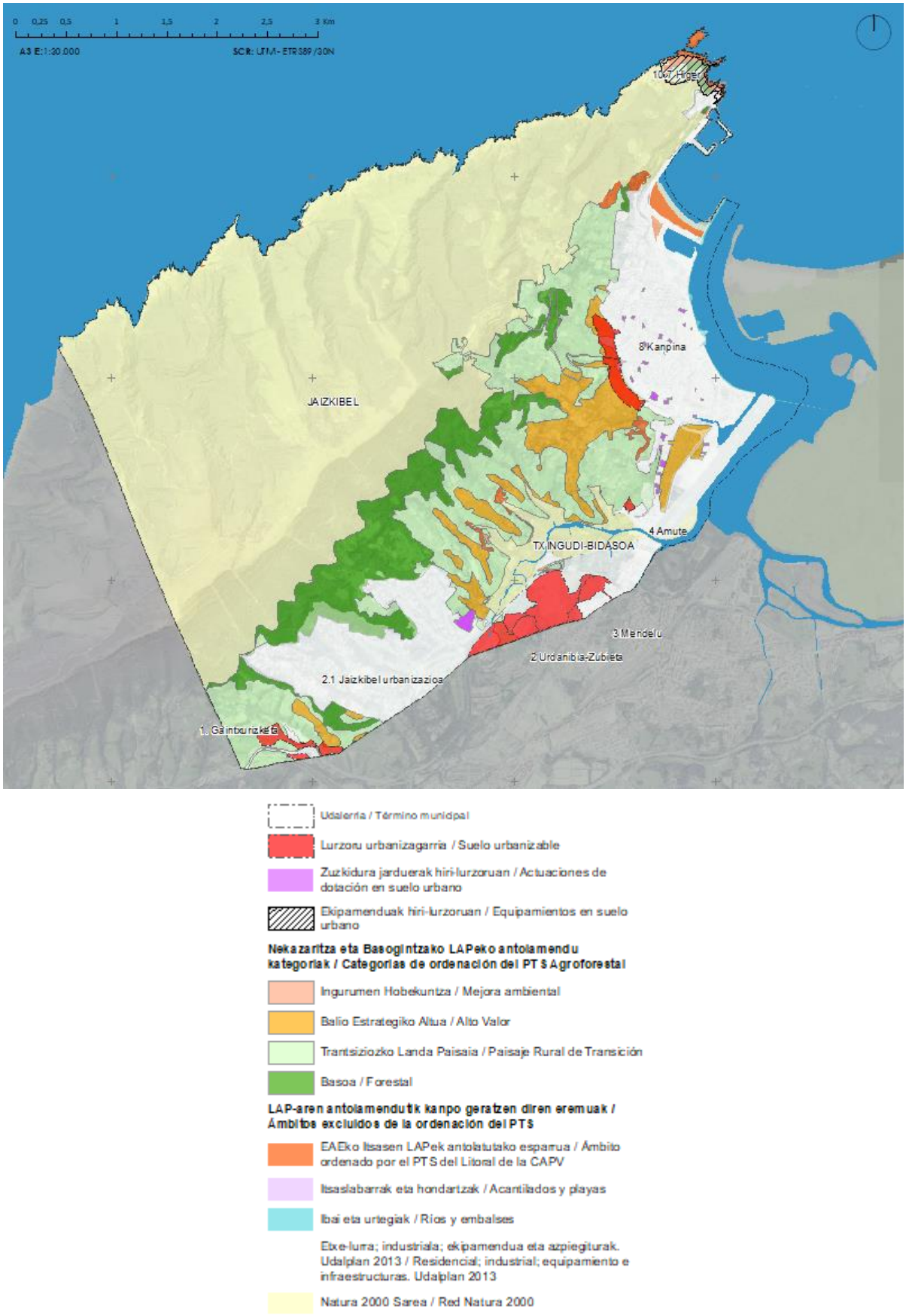


Figura 4. Localización de las propuestas de desarrollo que afectan a las categorías del PTS Agroforestal. Captura del plano I.1 Afección a categorías del PTS

Tabla 10. Impactos de las propuestas de desarrollo (m^2) según categorías del PTS Agroforestal.

Ámbito	Superficie (m^2)	Alto Valor Estratégico	Paisaje rural de transición	Forestal	Mejora Ambiental	Suelos no ordenados por el PTS
1.1 Elbistieta	18.833	1.663	18.170	-	-	-
1.2 Zaldunborda Gaina	57.494	-	55.044	-	-	2.450
1.4 Zaldunborda	9.149	-	-	-	-	9.149
2.1 Jaizkibel (dotación)	24.628	72	314	-	-	24.243
2.2 Zubieta Urdanibia	117.812	-	30.969	-	-	86.843
2.3 Parque Tecnológico	236.504	-	1.727	-	-	234.777
3.2 Karmeldarrak	61.556	-	-	-	-	61.556
4.2 Sorondonea	8.034	-	7.007	-	-	1.027
8.5 Tudelenea/Botika	65.166	58.310	2.641	-	-	4.215
8.6 Montañenea	11.934	10.344	174		-	1.417
8.8 Etxanikenea	62.879	42.817	13.617	-	-	6.444
10.7 Higer	123.192	-	45.412	29.781	-	47.999
Total	798181	113.206	175.075	29.781	-	480.119
%	100,0	14,2	21,9	3,7	0,0%	60,2

En la siguiente tabla se muestra la superficie de cada una de las categorías afectadas por las propuestas de desarrollo en general y lo que supone respecto a la superficie de estas categorías en el conjunto del municipio.

Tabla 11. Superficies afectadas por categorías del PTS Agroforestal

Categorías del PTS	Superficie afectada (ha)	% de la superficie de áreas de desarrollo	% de superficie de la categoría del PTS en el municipio (*)
Alto Valor Estratégico	11,32	14,2	8,3
Paisaje Rural de Transición	17,51	21,9	4,4
Forestal	2,98	3,7	1,5
Mejora ambiental	0,00	0,0	0,0
Total afección categorías PTS	31,81	39,8	4,3
Suelo no ordenado por el PTS	48,01	60,2	7,6
Total	79,82	100,0	5,8

** El cálculo de las superficies de las categorías de ordenación del PTS se ha actualizado como se ha mencionado anteriormente, excluyendo los espacios de la Red Natura 2000.*

Los aspectos subrayados en el apartado anterior pueden ser confirmados en los datos que figuran en la *tabla.11*. Así, las propuestas de desarrollo se sitúan especialmente en terrenos que con anterioridad a la aprobación del PTS habían sido clasificados como suelo urbano o urbanizable, situándose más del 60% de la superficie afectada en los ámbitos así clasificados.

Suelos de alto valor estratégico: los desarrollos previstos afectan a **11,3 ha**.

Las afecciones más significativas se producirán en los sectores urbanizables de uso residencial propuestos al oeste del actual casco urbano y de la carretera GI-3440 (Mendebaldeko Bidea).

- Tudelenea-Botika (5,83 ha). El desarrollo del ámbito afectará al 4,3% de los suelos de alto valor estratégico designados por el PTS en el municipio.
- Montañenea (1,03 ha). Afectará al 0,8% de los suelos de alto valor estratégico del PTS en Hondarribia.
- Etxanikenea (4,28 ha), El desarrollo del ámbito afectará al 3,1% de los suelos de alto valor estratégico designados por el PTS en el municipio.

Paisaje rural de transición: las propuestas de desarrollo analizadas afectan a las 17,5 ha de esta subcategoría. El impacto se extiende por diferentes ámbitos. En algunas de ellas afecta a más de una hectárea, tales como:

- Elbistieta: 1,8 has. Actualmente uso ganadero, mayoritariamente praderas (1,2 ha), salvo parte que se encuentra artificializado por ocupación de actividades de almacenaje.
- Zaldunborda Gaina: 5,5 ha. Zona del vertedero.. Mantiene el uso agroganadero, pradera, únicamente en una pequeña zona en la parte septentrional del ámbito (0,9 ha).
- Zubieta-Urdanibia: 3,1 ha. Son prados situados entre la Ikastola Txingudi y el Hospital Bidasoa (2,4 ha); el resto zonas artificializadas (aparcamiento ikastola).
- Etxanikenea: 1,4 has. Nuevo desarrollo residencial.
- Higer: 4,5 has. Suelo urbano. En la actualidad el camping de Higer y los equipamientos de la zona. Suelo artificializado. No tiene usos agroganaderos.

Por lo tanto, se puede afirmar que el impacto del PGOU será menor que el que señalan las categorías del PTS, en torno a 6,9 ha, ya que algunos suelos están artificializados. La superficie afectada será de 69.330 m^2, el 1,7% de la ocupación de los terrenos de esta subcategoría en el municipio.

En general, las pérdidas ocasionadas en las categorías del PTS son limitadas. En torno al 60% 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.

Las principales afecciones se concretan en 11,3 ha de suelo de alto valor estratégico, que se localiza principalmente en los sectores urbanizables de uso residencial propuestos al oeste del actual casco urbano y de la carretera GI-3440 (Mendebaldeko Bidea), y que constituyen las principales nuevas áreas residenciales ordenadas por el PGOU (850 nuevas viviendas).

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 aproximadamente 36 ha de alta capacidad agrológica en las riberas del valle de Jaizubia (Gebaralarre, San Josepe, San Isidro, Erribera). Además, en las colinas y laderas lisas del entorno del núcleo urbano se han calificado otras 215 has en la subcategoría de Alto Valor Estratégico, es decir, un total de 251,87 has, un 10.5% del suelo no urbanizable, si se incluyen las 36 ha que forman parte de los parques periurbanos 11.2 Jaizubia/Txingudi/Bidasoa y 11.3 Erribera. Lo anterior supone un incremento de 115,5 has protegidas en la subcategoría de Alto Valor Estratégico respecto al PTS Agroforestal.

3.2 AFECCIÓN A EXPLOTACIONES AGRARIAS

A continuación, se analizan los efectos de los nuevos desarrollos sobre los usos utilizando los datos de uso y parcela de la aplicación SIGPAC (Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas), actualizado con datos de 2024.

Desde el punto de vista agrario, los usos se dividen en terrenos sin valor alguno para la agricultura (suelo urbano, carreteras e inproductivo) y tierras dedicadas a la silvicultura agroganadera (tierra arada, frutícolas, pastizales, arbustos, pastizales arbóreos y silvicultura).

Desde el punto de vista metodológico, cabe destacar algunos aspectos:

- Se eliminan de las tablas las parcelas de uso no agrario, si bien se indica la superficie total del ámbito ya que se ha considerado importante el porcentaje correspondiente al uso agrario en las parcelas de las zonas afectadas, así como en el conjunto del ámbito.

1. GAINTXURIZKETA

1.1. Elbistieta. Suelo urbanizable			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
24	5.462	5.462	100 %
25	4.173	3.809	91 %
26	1.280	1.018	80 %
85	1.210	1.210	100 %
89	610	610	100 %
TOTAL	19.833	12.107	61 %

1.2. Zaldunborda Gaina. Suelo urbanizable			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
92	46.576	7.221 *	16 %
TOTAL	57.494	7.221	13 %

* Hay que destacar que gran parte de esta parcela ha sido un vertedero sin recuperar que actualmente no tiene usos agrarios. Únicamente una subparcela de 7.221 m^2 mantiene uso agrario (pradera).

1.4. Zaldunborda. Suelo urbanizable			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
-	-	-	-
TOTAL	9.139	-	0 %

* Hoy en día está totalmente artificializado. No tiene uso agrícola.

2. ZUBIETA/URDANIBIA

2.1. Urbanización Jaizkibel*			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
17	2	2	100 %
18	8	8	100 %
90116	24.618	-	0 %
TOTAL	24.628	10	0,04 %

* Todo el ámbito tiene 186,6 ha y está clasificado y urbanizado como suelo urbano. El subámbito analizado corresponde a la actuación de dotación prevista en el PGOU, que ocupa una superficie de 2,5 ha en parcelas que no mantienen el uso agrario según los datos SIGPAC.

2.2. Zubieta Urdanibia			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
29	3.851	357	9 %
32	421	392	93 %
359	297	297	100 %
362	1.721	1.721	100 %
363	1.748	1.748	100 %
414	15.535	14.953	96 %
90002	39.644	506	1 %
90110	7.380	167	2 %
90414	510	449	88 %
TOTAL	117.727	20.591	17 %

2.3. Parke Teknologikoa			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
414	603	603	100 %
90002*	234.165	175.290	75 %
90414	114	57	50 %
TOTAL	236.135	175.950	75 %

* El Parque Tecnológico es suelo urbanizable. El PGOU recoge el planeamiento aprobado con anterioridad. El ámbito se construirá casi en su totalidad en la parcela 90002. Dicha parcela es propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En la actualidad se ubica el Centro de Investigación Agraria Zubieta.

3. MENDELU

3.2. Karmeldarrak			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
90002	61.554	33.222	54 %
TOTAL	61.554	33.222	54 %

4. AMUTE

4.2. Sorondonea			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m^2)	Uso agrario (m^2)	% uso agrario en superficie afectada
480	1.321	1.321	100%
586	4	4	100%
824	2.254	2.254	100%
825	1.404	1.281	91%
826	6	6	100%
TOTAL	8.034	4.865	61%

8. KANPINA

8.5 Tudelenea/Botika			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m²)	Uso agrario (m²)	% uso agrario en superficie afectada
72	1.000	906	91 %
73	1.144	1.056	92 %
74	1.669	1.486	89 %
75	11.771	11.597	99 %
76	3.407	3.407	100 %
77	3.376	3.207	95 %
100	1.967	1.967	100 %
101	11.387	11.387	100 %
102	5.206	5.059	97 %
103	3.181	3.156	99 %
104	2.754	2.754	100 %
105	2.921	2.921	100 %
106	643	643	100 %
542	190	190	100 %
852	3.987	3.003	75 %
90067	3.929	86	2 %
TOTAL	65.166	52.826	81 %

8.6 Montañenea			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m²)	Uso agrario (m²)	% uso agrario en superficie afectada
51	15	15	100 %
53	3	3	100 %
101	100	24	24 %
542	427	427	100 %
637	5.887	4.818	82 %
90067	261	107	41 %
TOTAL	11.934	5.395	45 %

8.8. Etxanikenea			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m²)	Uso agrario (m²)	% uso agrario en superficie afectada
33	10.378	9.978	96 %
34	9.655	9.002	93 %
37	3.911	3.911	100 %
51	6.063	5.974	99 %
52	3.685	3.685	100 %
53	67	67	100 %
161	17.460	16.133	92 %
165	17	17	100 %
174	2.450	1.743	71 %
175	2.110	1.905	90 %
TOTAL	62.879	52.926	84 %

10. HONDARTZA

10.7. Higer			
Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada (m²)	Uso agrario (m²)	% uso agrario en superficie afectada
72	9.737	9.737	100 %
166	188	183	97 %
167	19.859	19.559	98 %
200	1.228	1.228	100 %
TOTAL	123.192	30.707	25%

El impacto de las principales propuestas del PGOU inciden en dos tipos de usos: suelos alterados (suelo urbano, carreteras e inproductivo) y los usos agrarios.

En resumen, los nuevos desarrollos propuestos por el PGOU, que no figuraban en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de 1996) o cuya ordenación ha sido modificada, son los siguientes:

Tabla 12. Superficies agrícolas afectadas según usos del SIGPAC

Ámbito	Superficie afectada (m²)	Uso agrario (m²)	% uso agrario en superficie afectada
1.1 Elbistieta	19.833	12.107	61%
1.2 Zaldunborda Gaina	57.494	7.221 *	13 %
1.4 Zaldunborda	9.139	-	0%
2.2 Zubieta Urdanibia	117.727	20.591	17%
2.3 Parke Teknologikoa	236.135	175.950	75%
3.2 Karmeldarrak	61.554	33.222	54%
4.2 Sorondonea	8.034	4.865	61%
8.5 Tudelena-Botika	65.166	52.826	81%
8.6 Montañenea	11.934	5.395	45%
8.8 Etxanikenea	62.879	52.926	84%
10.7 Higer	123.192	30.707	25%
TOTAL	1.531.137	395.811	26%

** Parcela de uso agrario en el entorno del vertedero de Zaldunborda*

Los usos afectados se recogen en la siguiente tabla.

Tabla 13. Superficies afectadas según usos del SIGPAC

Categorías del SIGPAC	Superficie afectada (ha)	% de la superficie de las áreas afectadas	% sobre la superficie de la categoría del SIGPAC en el municipio
AG Cursos de agua	0,07	0,09	0,05
TA Tierra arable	4,17	5,23	3,78
FY Frutales	13,37	16,75	24,25
PS Pastos	17,09	21,43	3,90
PR Pastizales arbustivos*	1,95	2,45	0,63
PA Pastizales arbóreos	0,01	0,01	0,00
FO Forestal	3,09	3,87	0,34
TH Huertas	0,09	0,08	2,28
IV Cultivo de invernadero	0,03	0,04	0,79

Categorías del SIGPAC	Superficie afectada (ha)	% de la superficie de las áreas afectadas	% sobre la superficie de la categoría del SIGPAC en el municipio
VI Viña	-	-	0,00
CA Carreteras	1,44	1,81	3,09
ZU Suelo urbano	30,28	37.96	5,71
IM Improductivo	8,20	10,28	3,69
ED Construcciones	-	-	0,00
TOTAL	79,77	100,00	2,63

* No se ha contabilizado como PR los ámbitos correspondientes al vertedero de Zaldunborda Gaina, que se han considerado como IM (improductivo).

Y a continuación, las superficies afectadas en cada una de las áreas de desarrollo mencionadas en función de los usos SIGPAC.

Tabla 14. Impacto de las principales propuestas recogidas en el PGOU de Hondarribia según datos de uso SIGPAC

Áreas de desarrollo	SIGPAC usos (m²)												Total (m²)
	AG Cursos de agua	TA Tierra arable	FY Frutales	PS Pastos	PR Pastizales arbustivos	PA Pastizales arbolados	FO Forestal	CA Carreteras	ZU Suelo urbano	IM Improductivo	TH Huertas	IV Cultivo de Invernadero	
1.1 Elbistieta	-	3.809	-	7.815	426	58	-	0	4.398	3.328	-	-	19.833
1.2 Zaldunborda Gaina	-	-	-	6.551		-	2.622	3.086	37.439	4.740	-	-	57.494
1.4 Zaldunborda	-	-	-	-	-	-	-	348	8.786	5	-	-	9.139
2.1 Jaizkibel urbanizazioa	-	-	-	-	11	-	-	0	24.618	-	-	-	24.628
2.2 Zubieta Urdanibia	721	1.344	-	18.598	264	-	386	6.492	85.433	4.490	-	-	117.727
2.3 Parque Tecnológico	-	433	111.411	64.106	-	-	-	1.253	57.761	1.171	-	-	236.135
3.2 Karmeldarrak	-	-	0	32.344	-	-	-	-	28.179	153	546	333	61.554
4.2 Sorondonea	-	-	1.285	-	3.580	-	-	-	1.103	2.066	-	-	8.034
8.5 Tudelenea-Botika	-	20.052	525	29.746	1.372	-	1.033	669	1.715	9.957	99	-	65.166
8.6 Montañenea	-	3.010	-	24	-	-	2.360	1.581	250	4.709	-	-	11.934
8.8 Etxanikenea	-	13.072	20.433	11.763	3.685	-	3.972	996	5.940	3.016	-	-	62.879
10.7 Higer	-	-	-	-	10.183	-	20.524	-	76.809	15.677	-	-	123.192
Total (m²)	**721**	**41.719**	**133.655**	**170.947**	**19.530**	**58**	**30.897**	**14.425**	**302.789**	**82.009**	**644**	**333**	797.716
% superficie afectada	0,1%	5,2%	16,8%	21,4%	2,4%	0,0%	3,9%	1,8%	38,0%	10,3%	0,1%	0,0%	100,0%

El impacto de las principales propuestas del PGOU se divide fundamentalmente en dos tipos de usos: el 50,05 % de los usos afectados serían suelos alterados (suelo urbano, carreteras e improductivo) y el 40,64% pastizales y frutales.

La mayor parte de estos últimos usos (pastos y frutales) se perdería en el sectpr *2.3 Parque Tecnológico* (17,5 ha). Como se ha mencionado anteriormente, esta zona de Zubieta pertenece a la Diputación Foral y en ella se ubica actualmente el Centro de Investigación Agraria Zubieta. Dada la calidad de los suelos afectados, el PGOU ha estimado conveniente integrar el uso agrario de los citados suelos entre los admisibles en el ámbito. Así, se ha modificado el régimen de usos permitidos en el ámbito de modo que también se permitirán usos relacionados con la educación, la investigación, la innovación y la tecnología vinculados al sector primario.

Otras afecciones significativas serían: Tudelenea-Botika (3,0 ha de prados y 2,0 ha de tierra arable), Etxanikenea (1,5 ha de prados, 1,3 ha de tierra arable y 2,0 ha de frutales) y Zubieta Urdanibia (1,9 ha de prados). Las 2,0 ha de frutales identificados en Etxanikenea corresponden a una explotación abandonada.

3.3 AFECCIÓN A EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURAS VINCULADOS A LAS EXPLOTACIONES

Los desarrollos propuestos afectarán a construcciones o infraestructuras vinculadas a explotaciones agrarias. En cada zona se han identificado las siguientes:

Tabla 15. Construcciones e infraestructuras afectadas

Ámbito	Construcciones e infraestructuras
2.3 Parque Tecnológico	Leriñenea, Centro de Investigación Zubieta
3.2 Karmeldarrak	Aranburunea, Aranburuenea Txiki
8.5 Tudelenea-Botika	Tudelenea
8.8 Etxanikenea	Erromeroenea

3.4 IMPACTO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPLOTACIÓN

Se estima que el cambio de usos y la pérdida de uso agrícola de un porcentaje importante de las parcelas agrícolas identificadas en el SIGPAC puede tener un impacto significativo en la viabilidad económica de la explotación.

En la siguiente tabla se recogen las parcelas que como consecuencia de los desarrollos propuestos sufrirán una pérdida de uso agrícola que podrá afectar a más del 5% de la superficie total de la parcela.

Para el resto de parcelas se prevé una afección menor, por lo que no se entiende que puedan afectar a la viabilidad económica de las explotaciones vinculadas a dichas parcelas.

Tabla 16. Afección de las propuestas del PGOU a los terrenos del SIGPAC.

SIGPAC parcelas	Afección al uso agrario (m^2)	Superficie total de la parcela afectada (%)	Desarrollo propuesto	Principales usos
24	5.462	8,0%	1.1 Elbistieta	PS
25	3.809	6,6%	1.1 Elbistieta	TA
33	9.978	21,6%	8.8 Etxanikenea	PS, TA
34	9.002	6,7%	8.8 Etxanikenea	PS, TA, FY, FO
37	3.911	6,2%	8.8 Etxanikenea	FY
51	5.989	7,9%	8.8 Etxanikenea	TA
52	3.685	33,0%	8.8 Etxanikenea	PR

SIGPAC parcelas	Afección al uso agrario (m^2)	Superficie total de la parcela afectada (%)	Desarrollo propuesto	Principales usos
72	10.644	38,8%	10.7 Higer	PR, PS
75	11.597	24,4%	8.5 Tudelenea-Botika	TA
76	3.407	5,7%	8.5 Tudelenea-Botika	PR, PS
77	3.207	5,7%	8.5 Tudelenea-Botika	PS
92	6.551	7,5%	1.2 Zaldunborda Gaina	PS
101	11.411	18,2%	8.5 Tudelenea-Botika	PS, FO
102	5.059	43,8%	8.5 Tudelenea-Botika	PS
103	3.156	8,9%	8.5 Tudelenea-Botika	TA, PR
104	2.754	34,2%	8.5 Tudelenea-Botika	PS
105	2.921	51,6%	8.5 Tudelenea-Botika	PS
161	16.133	77,4%	8.8 Etxanikenea	FY, FO
167	19.559	97,7%	10.7 Higer	FO, PR
174	1.743	44,2%	8.8 Etxanikenea	TA
175	1.905	37,0%	8.8 Etxanikenea	FY, TA
200	1.228	100,0%	10.7 Higer	FO
359	297	57,1%	2.2 Zubieta - Urdanibia	FO, TA
362	1.721	70,1%	2.2 Zubieta - Urdanibia	PS
363	1.748	23,3%	2.2 Zubieta - Urdanibia	PS, PR
414	15.556	27,5%	2.2 Zubieta - Urdanibia	PS, TA
480	1.321	21,4%	4.2 Sorondondea	PR
542	616	8,7%	8.6 Montañenea	FO, TA
637	4.818	81,7%	8.6 Montañenea	TA, FO
824	2.254	99,7%	4.2 Sorondondea	PR
825	1.281	90,9%	4.2 Sorondondea	FY
852	3.003	75,3%	8.5 Tudelenea-Botika	TA
90002	209.019	5,9%	2.3 Parke Teknologikoa	FY, PS, TH, IV, TA
90414	507	81,1%	2.2 Zubieta - Urdanibia	PS
Total	**395.152**	**1,8%**		

FY: Frutales; TA: Tierra arable; PS: Prados; PR: Pastizales arbolados; FO: Forestal; TA: Huertas

La viabilidad económica de las explotaciones está condicionada por su superficie y usos. Los pastos se destinan principalmente a la obtención de forraje para el ganado, así como al pastoreo directo del mismo. La previsión es que sean necesarias amplias superficies y una elevada productividad para obtener un beneficio económico significativo.

De acuerdo con la información facilitada en los apartados anteriores, afectarán a alrededor de 17,1 ha de suelo de uso de pastos, principalmente en el Parque Tecnológico de Zubieta (6,4 has) ubicado en suelo urbanizable, y superficies menores también en suelos urbanizables como Tudelenea-Botika (3,0 has), Zubieta-Urdanibia (1,9 has) y Etxanikenea (1,2 has); las superficies afectadas suponen un 3,9% de la superficie total destinada a uso de prados en el municipio, por lo que supone una pérdida significativa a nivel municipal. Las pérdidas que se produzcan en las parcelas de las citadas zonas requerirán la adopción de medidas compensatorias.

Por otra parte, teniendo en cuenta las tierras arables, su rendimiento económico está condicionado por el tipo de cultivo y, además, por la superficie ocupada por este tipo de cultivo. Por tanto, aunque afecta a pequeñas superficies de esta tipología de uso del suelo, su incidencia puede ser más acusada. En este caso, se estima que

se verán afectados unos 41.719 m^2 de tierras arables, principalmente debido a los desarrollos de Tudelenea-Botika (2,0 ha) y Etxanikenea (1,3 ha); afecta al 3,8% identificado por la aplicación SIGPAC en todo el municipio.

La afección puede llegar a ser significativa en el caso de los frutales. Se han identificado 13,4 ha de frutales que pueden verse afectadas por los principales desarrollos propuestos, lo que supone un 24,3% de los terrenos dedicados a frutales en todo el municipio.

Para el resto de usos agrarios, el impacto de las propuestas del PGOU afectará, a huertas, a pastizales arbustivos y al uso forestal. Teniendo en cuenta la superficie de los usos mencionados en el conjunto del municipio, el impacto será bajo en la mayoría de los casos, un 2,3% para las huertas y un 0,6% para los pastizales arbustivos. En el caso del suelo forestal la afección será incluso inferior, 0,3%.

Además, se ha calculado la pérdida de Unidades de Trabajo Agrario que podrían verse afectadas por los desarrollos propuestos. La Unidad de Trabajo Agrario (UTA) es el trabajo realizado durante un año por una persona que se dedica a la actividad agraria a jornada completa y para su cálculo se tiene en cuenta la superficie y el tipo de explotación de la parcela destinada a la explotación, de acuerdo con la Orden de 31 de marzo de 2016, de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad. Mediante esta Orden se fijan los márgenes brutos de los cultivos y los módulos objetivos de las unidades agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

De acuerdo con la citada Orden de 31 de marzo de 2016 y los usos identificados en el SIGPAC, se les asignan las siguientes UTAs:

- Pastos y pastizales arbustivos 0,0125 UTA/ha.
- 0,20 UTA/ha en terrenos arables.
  Las UTA varían según las especies cultivadas (cereales de grano, tubérculos de consumo humano, cultivos forrajeros, hortalizas, etc.). Teniendo en cuenta que este tipo de cultivos pertenecen a diferentes estaciones del año, pueden variar anualmente, existiendo una gran variabilidad entre las especies cultivadas en las parcelas. En este caso, se ha optado por asignar a las tierras arables un valor de 0,20 UTA/ha, correspondiente al valor medio identificado para las hortalizas de cultivo extensivo en tierras de cultivo, según la Orden de 31 de marzo de 2016.
- Frutales una media de 0,25 UTA/ha.
- Superficie forestal ums media de 0,014 UTA/ha.

Con estos datos, y teniendo en cuenta las superficies que podrían verse afectadas por los desarrollos propuestos, se resumen en la siguiente tabla las UTAs que podrían verse afectadas por los desarrollos propuestos:

Tabla 17. Unidades de Trabajo Agrario (UTA) que pueden perderse por las propuestas del PGOU

Unidades de Trabajo Agrario (UTA)						
Ámbitos territoriales	Forestal	Frutales	Pastizales	Pastizales arbustivos	Tierra arable	Total
1.1 Elbistieta	-	-	0,0098	0,0005	0,0762	0,09
1.2 Zaldunborda Gaina	0,0037	-	0,0082	-	-	0,01
1.4 Zaldunborda	-	-	-	-	-	-
2.1 Jaizkibel Urbanizazioa	-	-	-	-	-	-
2.2 Zubieta Urdanibia	0,0005	-	0,0232	0,0003	0,0269	0,05
2.3 Parque Tecnológico	-	2,7853	0,0801	-	0,0087	2,87
3.2 Karmeldarrak	-	0,0000	0,0404	-	-	0,04
4.2 Sorondonea	-	0,0321	-	0,0045	-	0,04
8.5 Tudelenea/Botika	0,0014	0,0131	0,0372	0,0017	0,4010	0,45

Unidades de Trabajo Agrario (UTA)						
Ámbitos territoriales	Forestal	Frutales	Pastizales	Pastizales arbustivos	Tierra arable	Total
8.6 Montañenea	0,0033	-	-	-	0,0602	0,06
8.8 Etxanikenea	0,0056	0,5108	0,0147	0,0046	0,2614	0,80
10.7 Higer	0,0287	-	-	0,0127	-	0,04
TOTAL	**0,04**	**3,34**	**0,21**	**0,02**	**0,83**	**4,46**

Como se puede observar, en general, las parcelas de producción afectadas en los ámbitos de desarrollo presentan, en general, valores significativamente inferiores a una UTA, salvo en el caso del ámbito *2.3 Parque Tecnológico* en que se ha calculado una pérdida de 2,87 UTAs. Aunque estos valores pueden verse alterados por el tipo concreto de explotación que se realiza en los terrenos, no se estima, con carácter general y con la excepción del Parque Tecnológico y, en menor medida, en Etxanikenea y Tudelenea-Botika, que el cambio de uso vaya a tener efectos significativos sobre la actividad agraria y su viabilidad económica.

Por lo tanto, será necesario establecer medidas protectoras y correctoras para limitar la ocupación y artificialización del suelo agrario, especialmente en las parcelas de alto valor estratégico, así como una reducción significativa de las mismas y medidas compensatorias que puedan afectar a las explotaciones agrarias identificadas.

4 MEDIDAS CORRECTORAS

A continuación, se describen con carácter general una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias. Estas medidas deberán aplicarse, en su caso, para minimizar los efectos negativos que puedan generar los desarrollos propuestos. Estas medidas se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico.

4.1 PROFUNDIZAR EN EL CONOCIMIENTO DE LOS TIPOS DE SUELO

- Profundizar en el conocimiento de los tipos de suelo existentes en el municipio, siguiendo las directrices de la estrategia de protección del suelo de Euskadi 2030, además de ser beneficioso puede ser una garantía para la protección de los suelos agrarios.

4.2 PROTECCIÓN DEL SUELO Y DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

- La ordenación pormenorizada deberá evitar o limitar las posibles afecciones sobre suelos de alto valor agrológico identificados por el PTS Agroforestal y el propio PGOU, tanto en su definición como durante la fase de obras.

- La ordenación pormenorizada y el régimen de uso de los nuevos espacios rurales libres se definirá teniendo en cuenta las explotaciones agrarias existentes y las parcelas dedicadas a la agricultura (en particular pastos, frutales y huertas), adoptando las medidas necesarias para garantizar la continuidad de la explotación agraria, a voluntad de las personas que se dediquen a la misma.

4.3 PROTECCIÓN DE SUELOS EN FASE DE OBRAS

- Se deberá controlar el replanteo de las actuaciones propuestas para garantizar que la zona ocupada no supere lo estrictamente necesario, tanto para el desarrollo de la propia obra como para la acumulación temporal de terrenos, accesos a la obra y plataformas de ocupación temporal de la obra, incluido el parque de maquinaria.

- Antes del inicio de las obras se balizarán con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para la implantación de acopios, parque de maquinaria, instalaciones de obra, etc.

- Los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares de obra y las zonas de almacenamiento de materiales de obra se seleccionarán atendiendo a criterios técnicos y económicos, ecológicos y agrarios. Por ello, se evitará la instalación de parque de maquinaria fuera de la zona de intervención.

- Las zonas de acopios e instalaciones auxiliares, como el parque de maquinaria, se ubicarán en una superficie impermeable. Esta superficie dispondrá de una cuneta perimetral que conduzca las aguas a un filtro de hidrocarburos y, en todo caso, lejos de los vertidos identificados.

- No se mantendrá maquinaria en zonas no impermeabilizadas. En todo caso, en la obra se dispondrá de materiales absorbentes (sepiolita, mantas absorbentes, etc.) para su utilización en caso de vertidos accidentales. En el caso de que el vertido afecte al terreno, el vertido y los materiales absorbentes utilizados para la recogida de tierras impregnadas serán gestionados por gestor autorizado.

- Antes del inicio de los trabajos con hormigón, se comprobará la existencia de pozos impermeabilizados con HDP para recoger únicamente el agua procedente de la limpieza de mangueras, no permitiéndose la limpieza de las cubetas. Durante los trabajos se comprobará la funcionalidad y uso de estos pozos y la correcta

retirada y gestión de los restos de hormigón acumulados una vez éstos estén llenos. Las zanjas se situarán siempre dentro de los límites de afección de la obra y se mantendrán adecuadamente para garantizar su eficacia (retirada periódica de restos de hormigón).

- No se realizarán acopios de tierras en lugares que puedan verse afectados por la aportación de sólidos a los cauces por arrastre o escorrentía.

4.4 MEDIDAS COMPENSATORIAS

- En los terrenos en los que la nueva ordenación lo permita, se promoverá el mantenimiento de las actividades agrarias existentes.
- Se valorará la compensación económica a las explotaciones agrarias más afectadas, o su compensación mediante nuevas parcelas agrícolas.

5 CONCLUSIONES SOBRE LA AFECCIÓN AGRARIA

Según el análisis realizado, el impacto sobre el sector agrario se producirá especialmente en la fase de obras y se mantendrá en la fase de explotación. El impacto es negativo, directo, continuo, simple, acumulable, permanente, irreversible e irrecuperable.

Según la cartografía del PTS Agroforestal, la superficie de suelo de alto valor agrológico que sería afectada rondaría los 113.206 m^2 (11,32 ha), es decir, alrededor del 8,27% del total del suelo de Alto Valor Estratégico (AVE) identificado por el PTS en Hondarribia. La superficie afectada es por tanto significativa.

Por otro lado, el mismo PGOU ha otorgado una gran importancia a la protección y mantenimiento de terrenos de alto valor. Como ya se ha mencionado anteriormente, en el marco de la tramitación del Plan General se ha procedido a elaborar una caracterización agrológica del término municipal, cuyos resultados han servido de base para la actualización de la zonificación global del suelo no urbanizable. De este modo, el PGOU ha incorporado las zonas con suelos de mayor capacidad agrológica a la subcategoría de suelo de alto valor estratégico, que una vez aprobado el Plan contará con una superficie de 251,87 ha, 10,5% del suelo no urbanizable, y aproximadamente 115 ha más que las establecidas por el PTS Agroforestal.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede afirmar, basándonos en datos objetivos, que la pérdida global de superficie de suelo rural que podrían generar los desarrollos propuestos por el Plan General, aproximadamente 39,6 ha de suelo rural, tendrá una magnitud significativa, especialmente en el caso de los suelos de alto valor estratégico, aproximadamente 11,3 ha.

En todo caso, esta afección queda parcialmente compensada con la incorporación de 115 ha de suelo de alto valor estratégico a esta categoría de protección estratégica del suelo agrario, si la comparamos con la identificada por el PTS Agroforestal.

Por tanto, el impacto sobre el impacto sectorial de la agricultura se considera moderado mediante la aplicación de medidas protectoras, correctoras y compensatorias adicionales que reduzcan aún más la magnitud de dicho impacto.

Oiartzun, mayo de 2025

Fdo.:

Fdo.: Tomas Aranburu Calafel Ingeniero Técnico Agrícola. Experto en Estudios y Ordenación Territoriales	Fdo.: Alexandra Egunez Zalakain Graduada en Biología Master Biodiversidad, Funcionamiento y Gestión de Ecosistemas	Fdo.: Leire Arteaga Lucas Graduada en Ciencias Ambientales

Planos

Afección sectorial agraria		
Plano nº	Título	Escala
1	Incidencia sobre las categorías del PTS	1: 30.000 DIN A3
2	Usos SIGPAC	1: 30.000 DIN A3

Anexo II. Parcelas afectadas

Afección de las propuestas del PGOU de Hondarribia a las parcelas afectadas en más de un 5% de su superficie.

SIGPAC parcelas	Superficie de parcela en el término municipal (m^2)	Superficie afectada por las propuestas del PGOU (m^2)	Afección al uso agrario (m^2)	Sobre la superficie de la parcela %
24	68.628	5.462	5.462	8,0%
25	57.957	4.173	3.809	6,6%
33	46.252	10.378	9.978	21,6%
34	133.419	9.655	9.002	6,7%
37	62.990	3.911	3.911	6,2%
51	75.621	6.079	5.989	7,9%
52	11.169	3.685	3.685	33,0%
72	27.460	10.737	10.644	38,8%
75	47.471	11.771	11.597	24,4%
76	59.559	3.407	3.407	5,7%
77	56.287	3.379	3.207	5,7%
92	87.860	46.576	6.551*	7,5%
101	62.673	11.486	11.411	18,2%
102	11.544	5.206	5.059	43,8%
103	35.382	3.181	3.156	8,9%
104	8.042	2.754	2.754	34,2%
105	5.657	2.921	2.921	51,6%
161	20.857	17.460	16.133	77,4%
167	20.029	19.859	19.559	97,7%
174	3.948	2.453	1.743	44,2%
175	5.145	2.110	1.905	37,0%
200	1.228	1.228	1.228	100,0%
359	521	297	297	57,1%
362	2.454	1.721	1.721	70,1%
363	7.513	1.748	1.748	23,3%
414	56.619	16.138	15.556	27,5%
480	6.185	1.321	1.321	21,4%
542	7.057	616	616	8,7%
637	5.897	5.887	4.818	81,7%
824	2.260	2.254	2.254	99,7%
825	1.409	1.404	1.281	90,9%
852	3.987	3.987	3.003	75,3%
90002	3.541.645	421.057	209.019	5,9%
90414	624	624	507	81,1%
TOTAL	**21.579.463**	**797.716**	**395.152**	**1,8%**

El resto de parcelas han sido eliminadas de la tabla debido a que la incidencia sobre el uso agrario en dichas parcelas es inferior al 5%.

Parcelas afectadas con uso agrario inferior a 5%: 18, 26, 29, 32, 38, 53, 73, 74, 85, 89, 100, 106, 165, 166, 90067, 90110.

Parcelas afectadas que no tienen uso agrario: 14, 17, 39, 48, 50, 70, 83, 88, 93, 98, 99, 358, 476, 586, 638, 823, 826, 860, 909, 90000, 90005, 90054, 90056, 90063, 90074, 90075, 90108, 90109, 90116, 90119, 90121, 90130, 90132, 90133, 90134, 90137, 95361.

Firmado por: SERIALNUMBER=34106945S, SURNAME=URGOITI, GIVENNAME=GORKA, CN=GORKA URGOITI AGUIRRE, OU=Herritar ziurtagiria - Certificado de ciudadano, OU=Ziurtagiri ez onartua - Certificado no cualificado, C=ES
Fecha: 25/06/2025 13:06:19