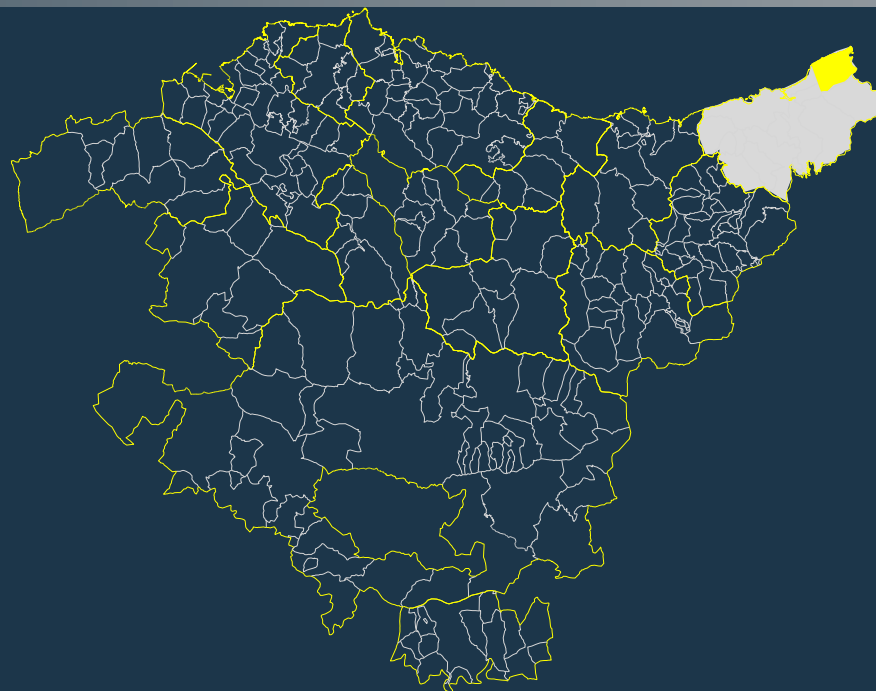


Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana**ESPEDIENTEA****3HI-030/26-P03**

EXPEDIENTE

TXOSTENA**Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza**

PONENCIA

Dirección de Planificación Territorial

GAIA**Hiri Antolamenduko Plan Orokorra**

ASUNTO

Plan General de Ordenación Urbana

UDALA**HONDARRIBIA**

A. FUNCIONAL

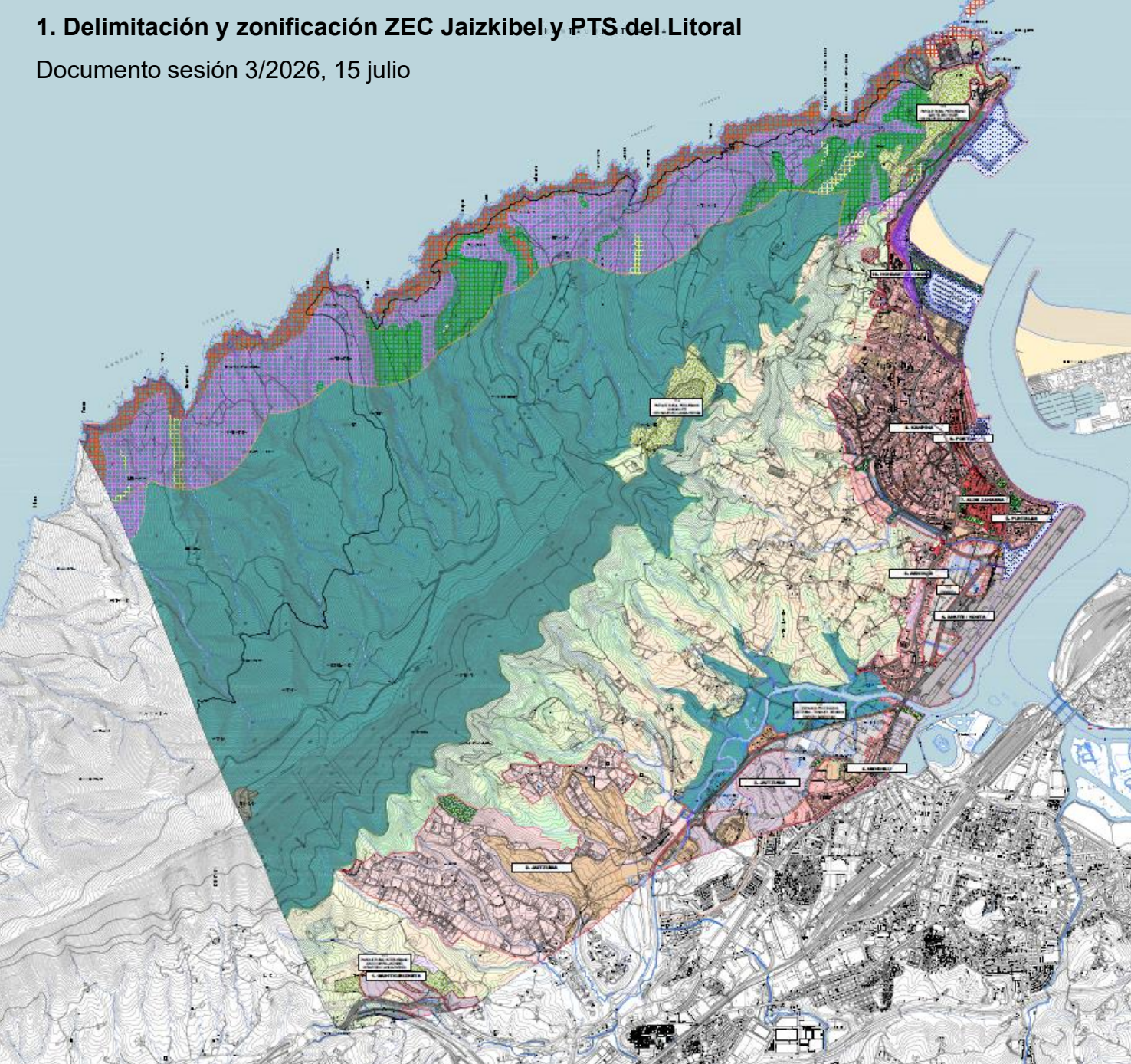
Donostialdea-Bajo Bidasoa

A. ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA CAPV.

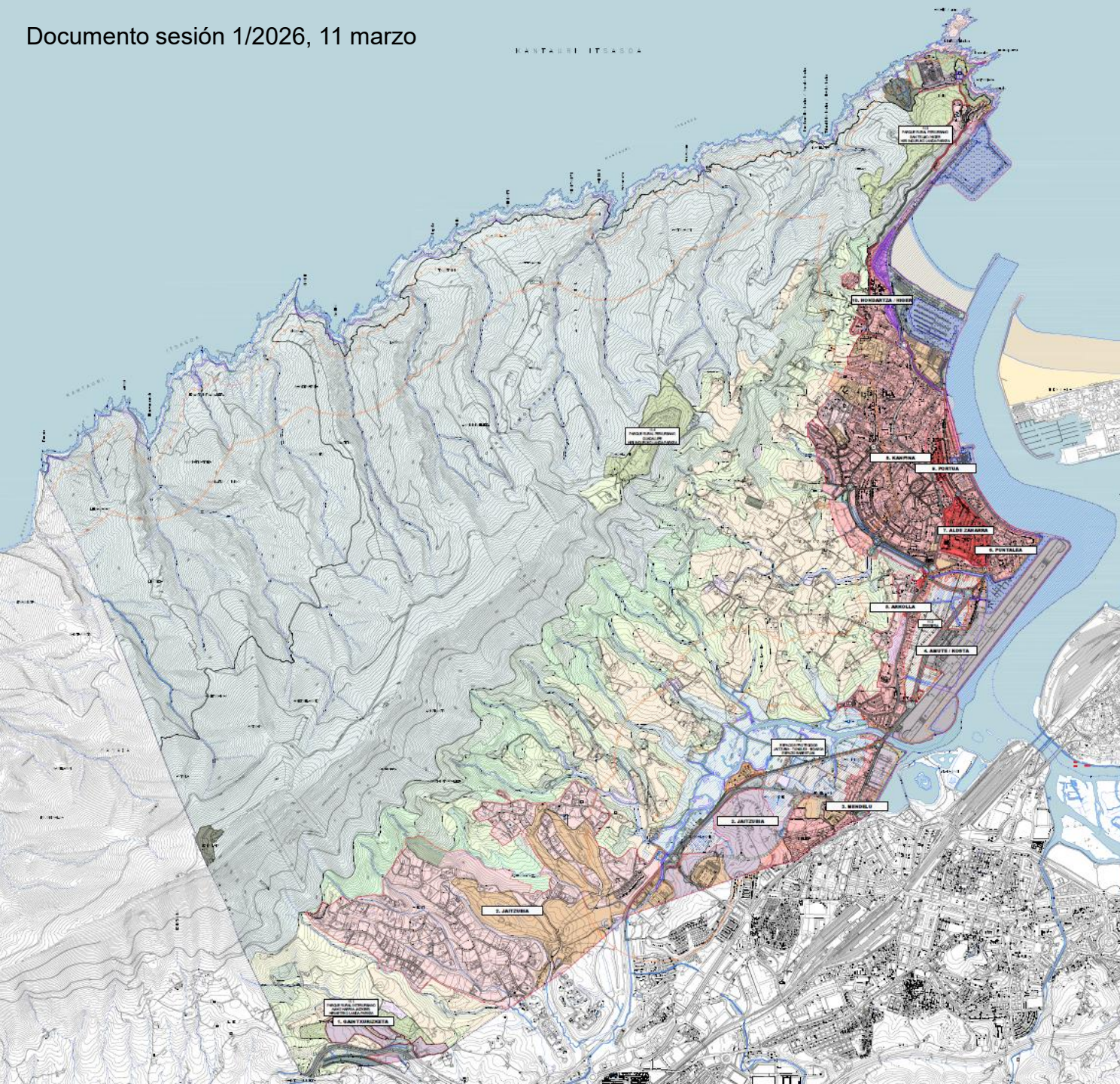
1. Delimitación y zonificación ZEC Jaizkibel y PTS del Litoral

Documento sesión 3/2026, 15 julio

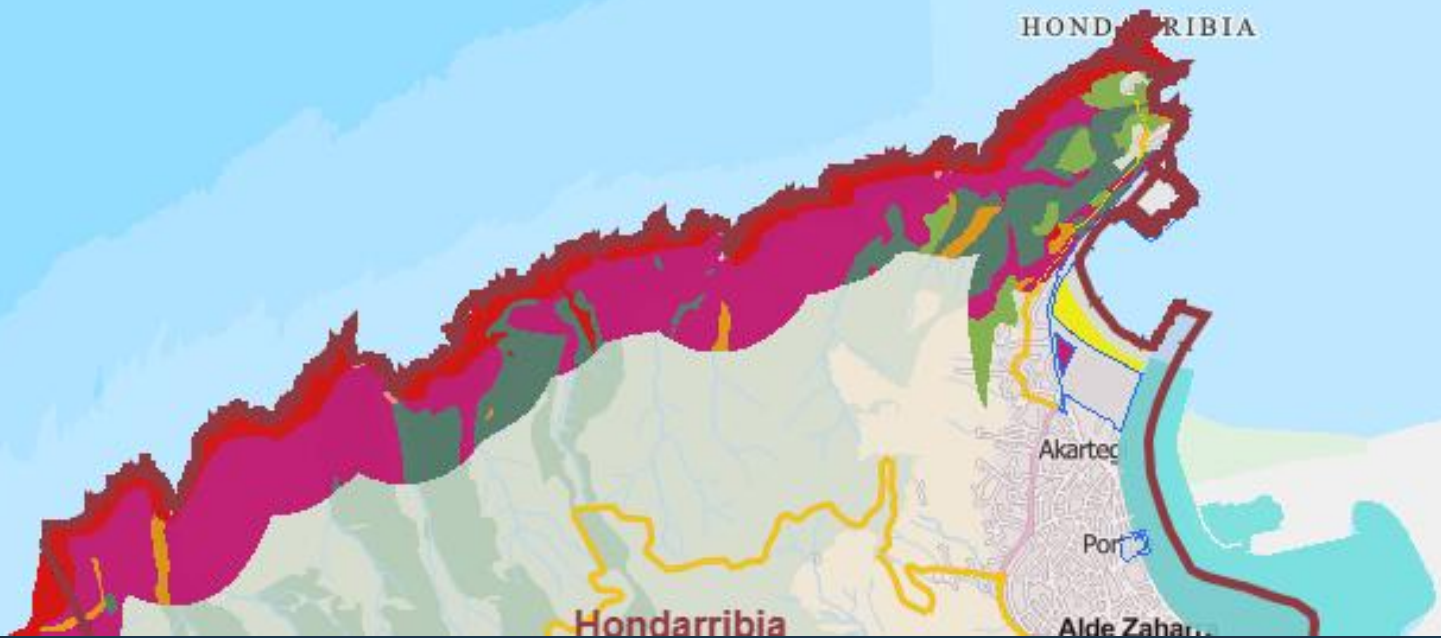
HONDARRIBIA



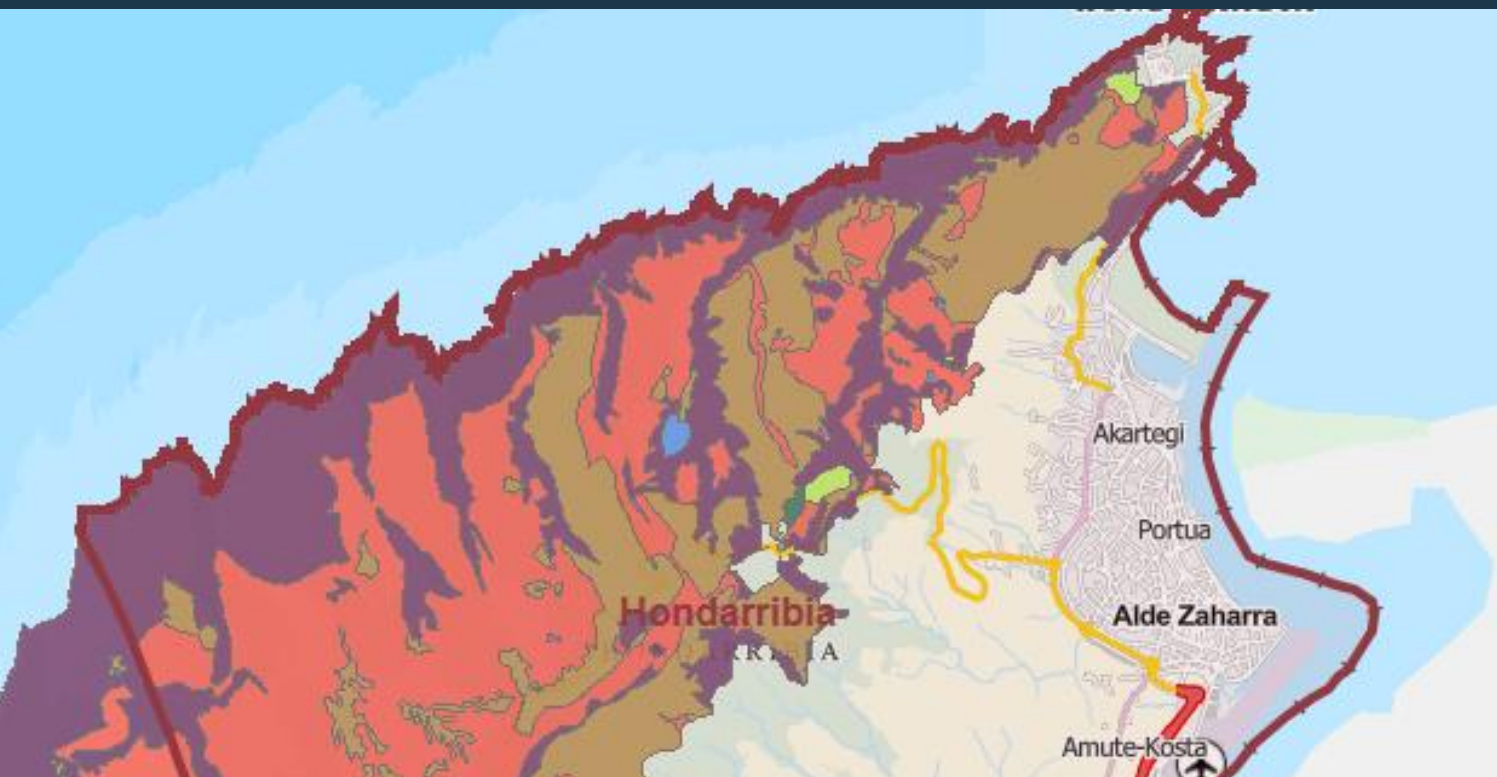
LANDA ZONAK	ZONAS RURALES
F. LANDA ZONAK	F. ZONAS RURALES
F.1. Babes Berezia	F.1. Especial Protección
F.1.1 Babesutako Naturaguneak (Natura 2000 Sarea / KBE Jaizkibel)	F.1.1 Espacios Naturales Protegidos (Red Natura 2000 / ZEC Jaizkibel)
Kontaketeko Itaslabarrak (Itasertzeko LPS) (Babes zorritza / babes bateragarria)	F.1.2 Acantillados costeros (PTS Litoral) (Protección estricta / Protección compatible)
F.1.3 Ertzeetako itasarrak. Pasaia-babesa	F.1.3 Acantillados de comisa. Protección pasajería
F.1.4 Interés bereziko bertako basak	F.1.4 Bosques autóctonos de especial interés
F.2. Ingurumen hobekuntza	F.2. Mejora ambiental
F.2.1 Eremu antzekuen berreskurapena (Nekazaritza eta basozaintzako LPS / Itasertzeko LPS)	F.2.1 Recuperación de áreas degradadas (PTS Agroforestal / PTS Litoral)
F.2.2 Ekosistemaren hobekuntza (Nekazaritza eta basozaintzako LPS / Itasertzeko LPS)	F.2.2 Mejora de ecosistemas (PTS Agroforestal / PTS Litoral)
F.3. Nekazaritza-azibeltzaintzako eremuak eta landaketa	F.3. Zona agroganadera y campiña
F.3.1 Baito estrategiko altua	F.3.1 Alto valor estratégico
F.3.1.a Baito estrategiko altua. Landaketa	F.3.1.a. Alto valor estratégico. Campiña
F.3.1.b. Baito estrategiko altua. Estuario edo Itasbatera	F.3.1.b. Alto valor estratégico. Estuario
F.3.2. Transiziozko landa-pasaia	F.3.2. Pasaia rural de transición
F.4. Basoa (Nekazaritza eta basozaintzako LPS / Itasertzeko LPS)	F.4. Basoa (PTS Agroforestal / PTS Litoral)
F.5. Ganezaleko uren babesa	F.5. Protección de aguas superficiales
"Itaslabarra" "Itas-Lurteko jabetza publikoaren" mugakidearen proposamena Eusko Jaurlaritzaren abizkako Portuko Eremuak	"Ribera de mar" Propuesta de modificación de destino del "Dominio público marítimo terrestre" Ámbitos Portuarios adscritos al Gobierno Vasco
Itas-lehorreko jabetza publikoak, bidegiz-eremuak desantolatutakoak dituzten	DPMT con edificaciones residenciales, pendiente de desantelación



HONDARRIBIA



PTS Litoral

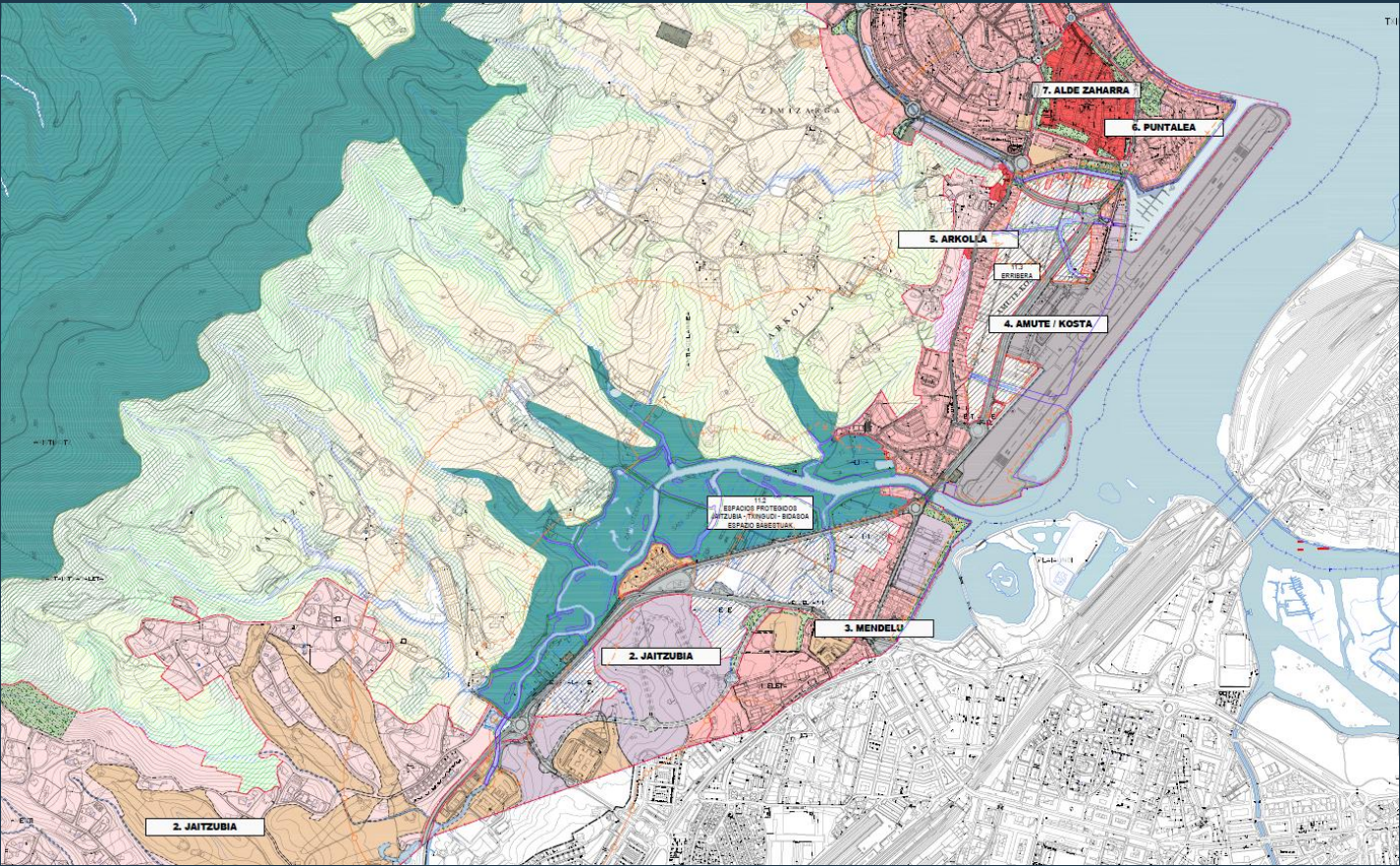


ZEC Jaizkibel

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana

2. Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales de Txingudi.

Documento sesión 3/2026, 15 julio



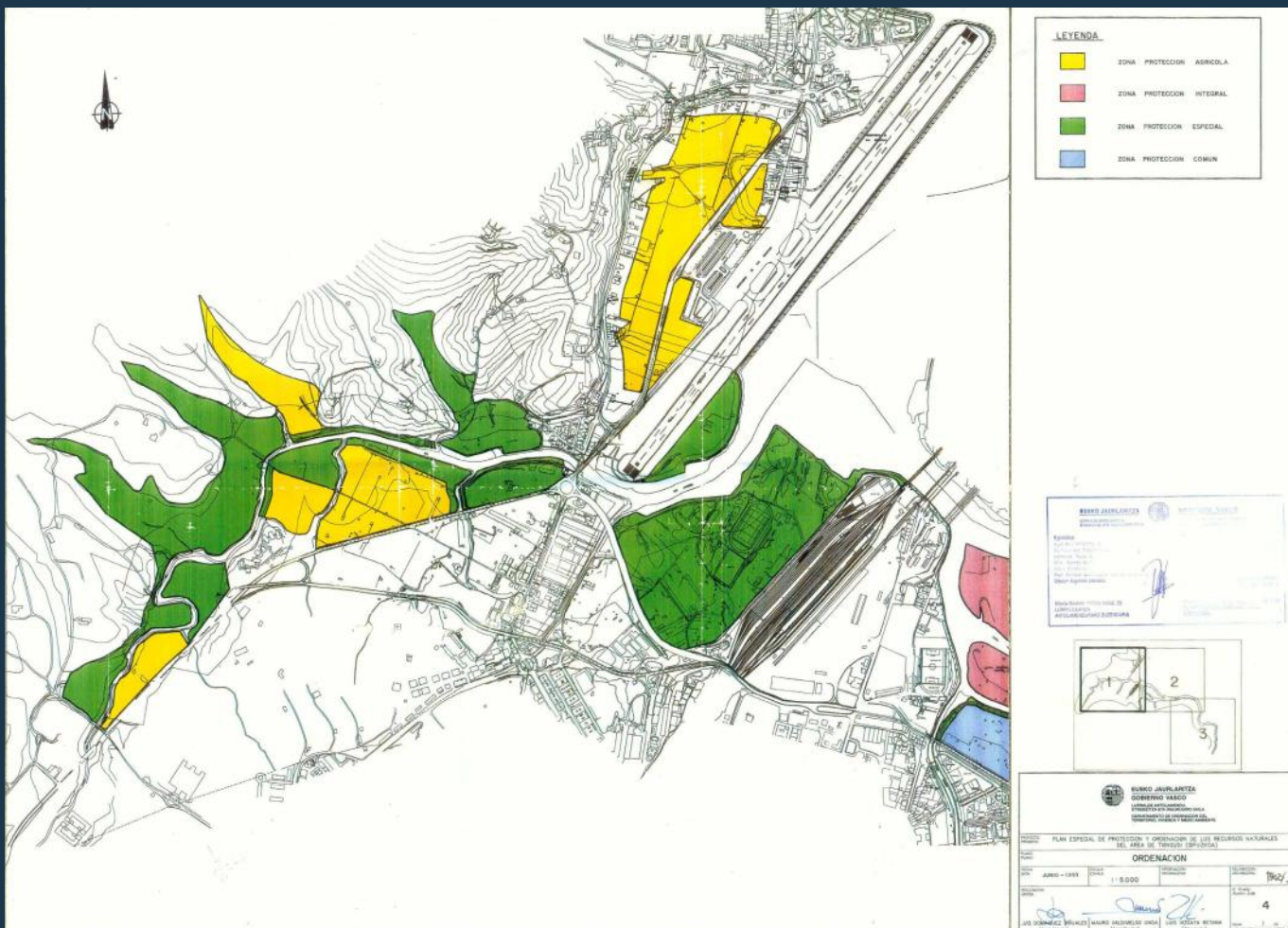
LANDA ZONAK	ZONAS RURALES
F. LANDA ZONAK	F. ZONAS RURALES
F.1. Bales Berezia	F.1. Especial Protección
F.1.1. Babesutako Naturagunak (Natura 2000 Sarea / HSE Jackibel)	F.1.1. Espacios Naturales Protegidos (Red Natura 2000 / ZEC Jackibel)
Kostaldeko Itaslabarrak (Itasertzeko LPS) (Bales zomota / Bales bateragarria)	F.1.2. Acanitidos costeros (PTS Litoral) (Protección estricta / Protección compatible)
F.1.3. Erizteko labarrak. Paisaia labarra	F.1.3. Acanitidos de comisa. Protección paisajística
F.1.4. Interes bereziko bertako basoak	F.1.4. Bosques autóctonos de especial interés
F.2. Ingurumen hobekuntza	F.2. Mejora ambiental
F.2.1. Enemu ardatzetan berreskurapena (Itakazartza eta basozantzaiko LPS / Itasertzeko LPS)	F.2.1. Recuperación de áreas degradadas (PTS Agroforestal / PTS Litoral)
F.2.2. Ekosistemen hobekuntza (Itakazartza eta basozantzaiko LPS / Itasertzeko LPS)	F.2.2. Mejora de ecosistemas (PTS Agroforestal / PTS Litoral)
F.3. Itakazartza-abeltzaizentzako eremua eta landazabala	F.3. Zona agroganadera y campiña
F.3.1. Balo estratergiako altua	F.3.1. Alto valor estratégico
F.3.1.a. Balo estratergiako altua. Landazabala	F.3.1.a. Alto valor estratégico. Campiña
F.3.1.b. Balo estratergiako altua. Estuaria edo Itasadarra	F.3.1.b. Alto valor estratégico. Estuario
F.3.2. Trantsiziozko landa-paisaia	F.3.2. Paisaia rural de transición
F.4. Bogada (Itakazartza eta basozantzaiko LPS / Itasertzeko LPS)	F.4. Forestal (PTS Agroforestal / PTS Litoral)
F.5. Gairazaleko urren balena	F.5. Protección de aguas superficiales
"Itasadarrena" "Itas-Luruko jaiari publikoaren" inguruetan proposatzen diren jarduera publikoak. Eremuak	"Ribera de mar" Propuesta de modificación de destino del "Domio público marítimo terrestre". Jarduera publikoak. Eremuak
Itas-lehorreko jaiari publikoak, bizi-eremuetan, desagertatzeak dituzten	DPMT con edificaciones residenciales, pendiente de desafectación

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

Plan Especial de Ordenación de los Recursos Naturales de Txingudi.

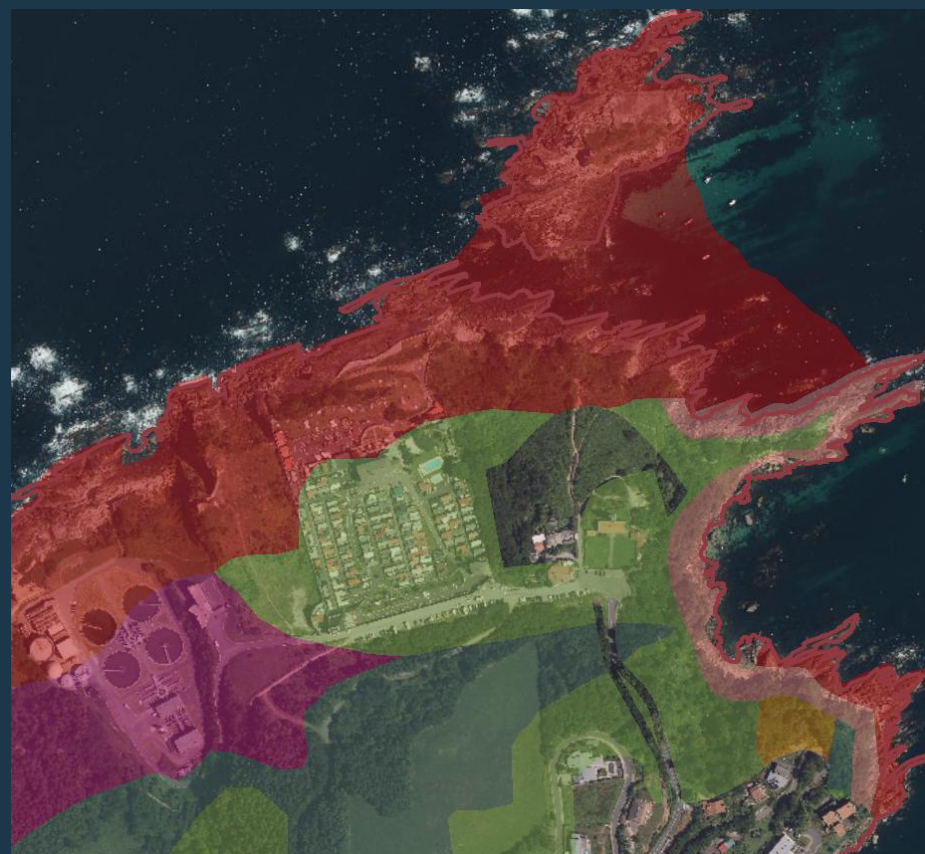
Documento aprobado por Orden del 26 de septiembre de 2001 del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

3. Entorno del ámbito 10.8 Higer - Camping

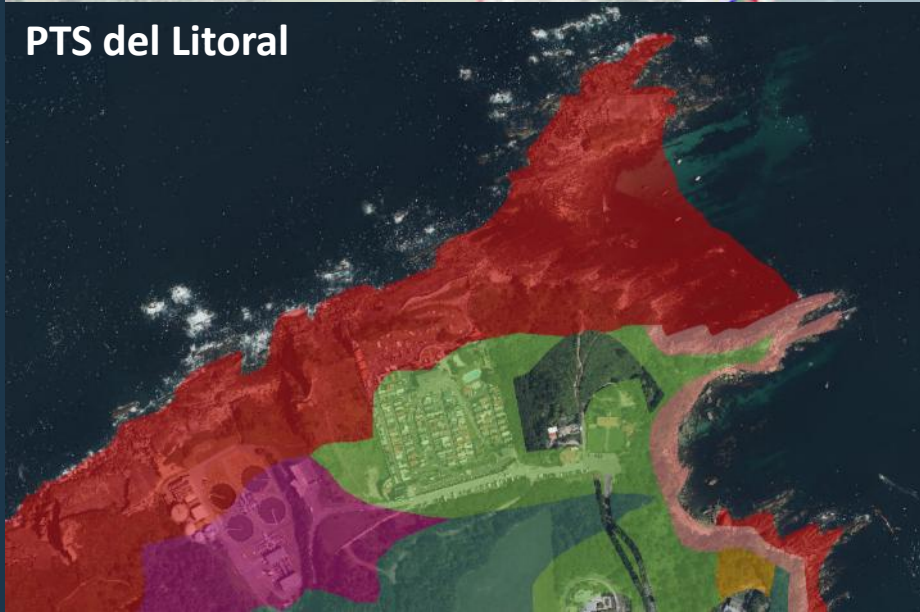


Edificabilidad: 1.500 m²c

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana



PTS del Litoral



10.8 Higer (documento sesión 1/20269



4. Regulación de usos en Suelo No Urbanizable

- Categoría de **Protección de Aguas Superficiales** y Condicionante Superpuesto de **Áreas Inundables**: remisión a PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos y Plan Hidrológico.
- Recuperación de **Áreas Degradadas** y **Mejora de Ecosistemas**: remisión al PTS de Protección y Ordenación del Litoral.

B. Adecuación al PTP de Donostialdea

- Ordenación ámbitos 2.3 Parke Teknologikoa y 3.2 Karmeldarrak de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irun, asegurando la compatibilidad de ambos planeamientos.

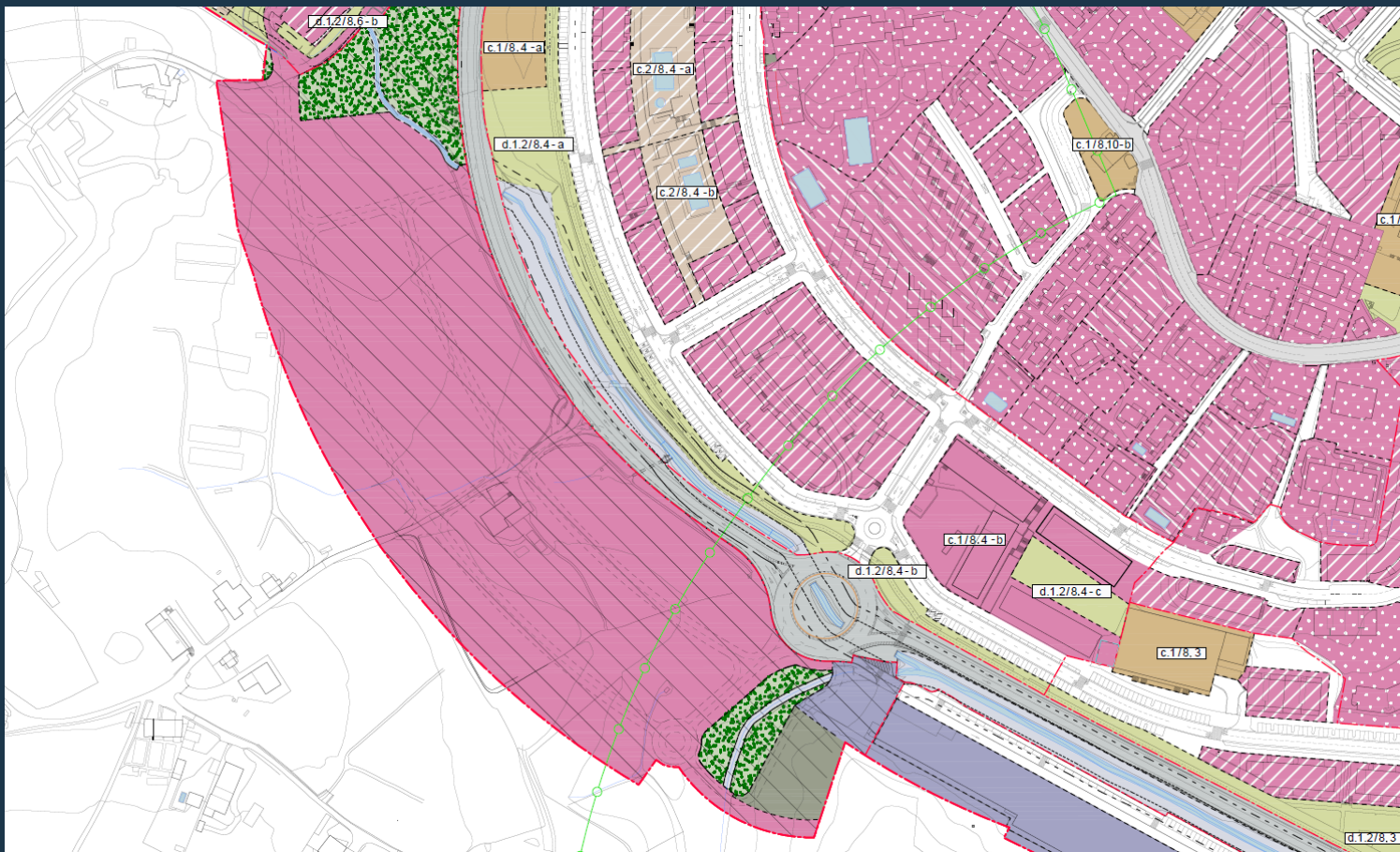
El Plan Parcial deberá abordar su ordenación de manera coordinada con la ordenación del PGOU de Irun, asegurando la compatibilidad de ambos planteamientos y recogiendo las determinaciones del PTP para esta zona.

- Ordenación del parque rural 11.1 Corredor Aiako Harria-Jaizkibel coincidente con el parque interurbano de Usategieta en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irun.

Se deberá contemplar en la ordenación del parque rural del Corredor Aiako Harria-Jaizkibel del Plan General la ordenación del parque interurbano de Usategieta en coordinación con los municipios de Lezo, Oiartzun e Irun.

C. Adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

- Retiros definidos en la normativa: en normativa particular y en documentación gráfica



D. Sistema General de Espacios Libres

Reserva inicial $29.736 \text{ m}^2 + 30.846 \text{ m}^2$ (Jaizkibel Urbanizazioa) + 76.320^* m^2 (Higer)

Nueva reserva (sesión 3/2026): 76.647 m^2 (Harresia, Puntalea, etc.)

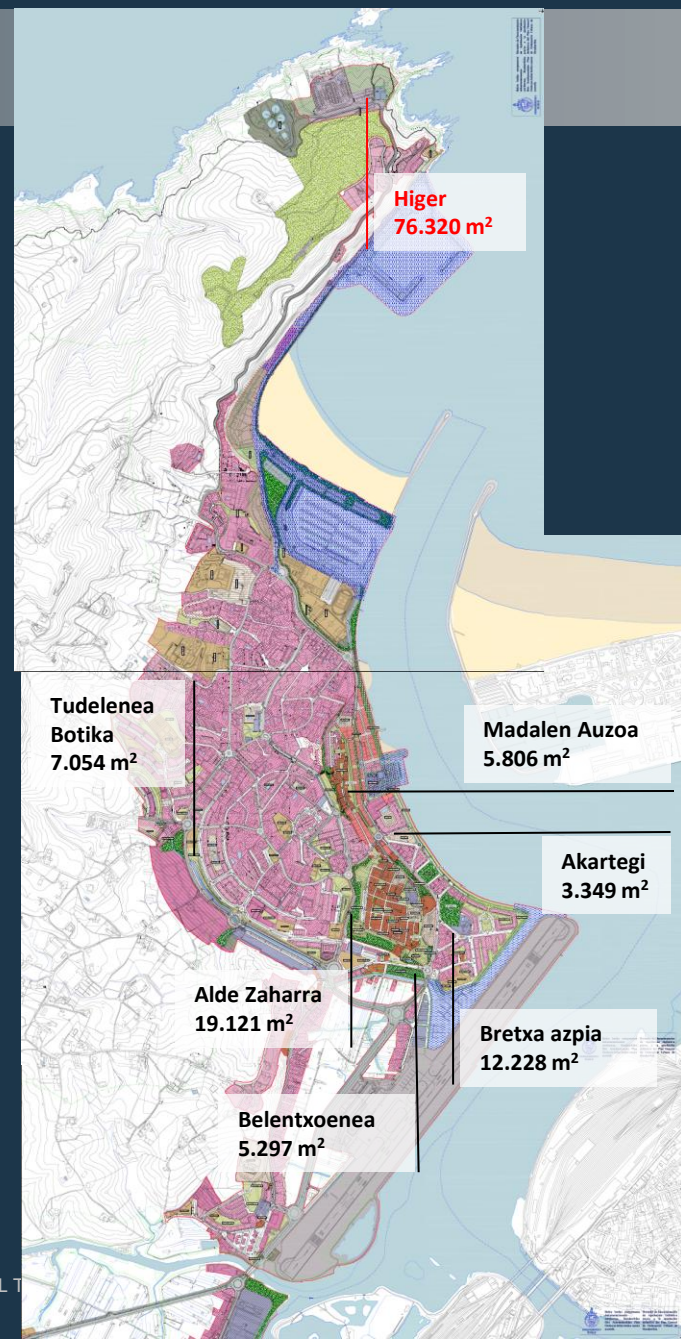
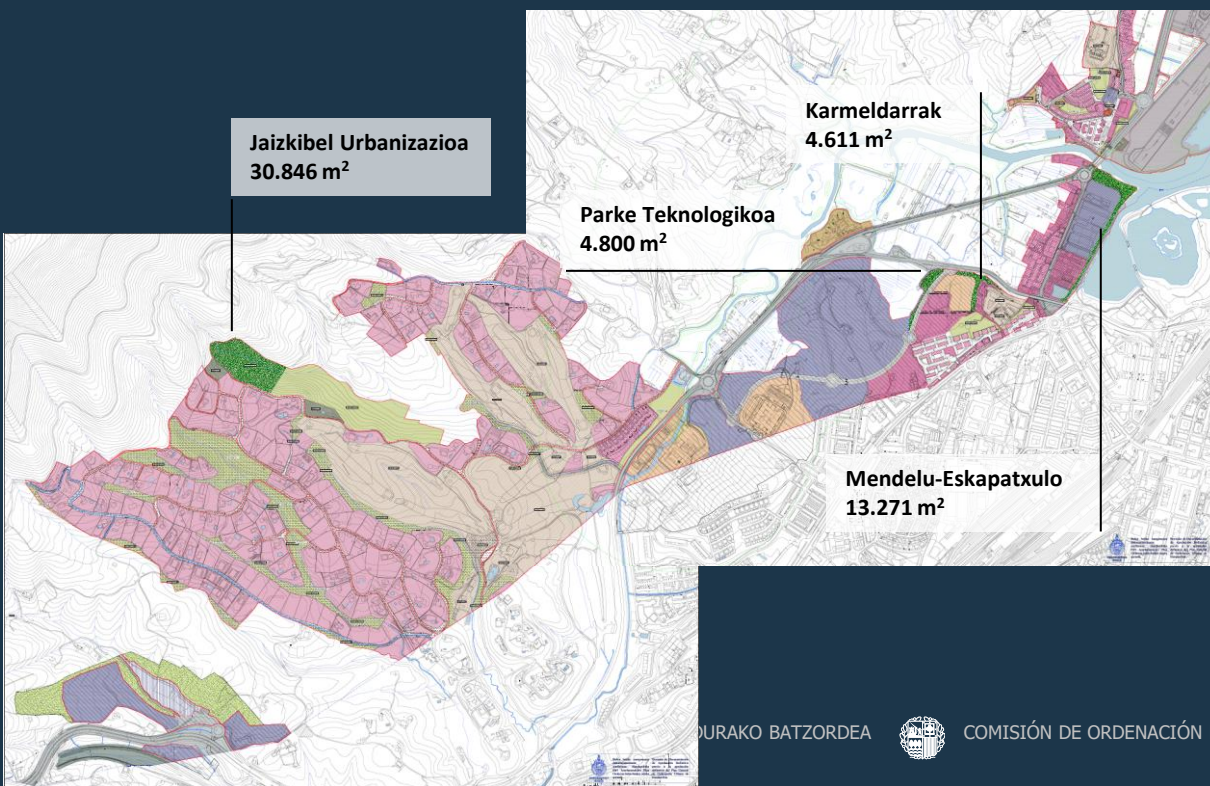
Cuantificación de Sistemas Generales de Espacios Libres

Población: 17.006 – estándar de espacios libres: 85.030 m^2

Incremento edificabilidad: 176.786 m^2 – estándar espacios libres 35.357 m^2

Reserva mínima: 120.387 m^2

Reserva de Espacios Libres PGOU: 137.229 m^2 (+ 76.320 m^2 – Higer)



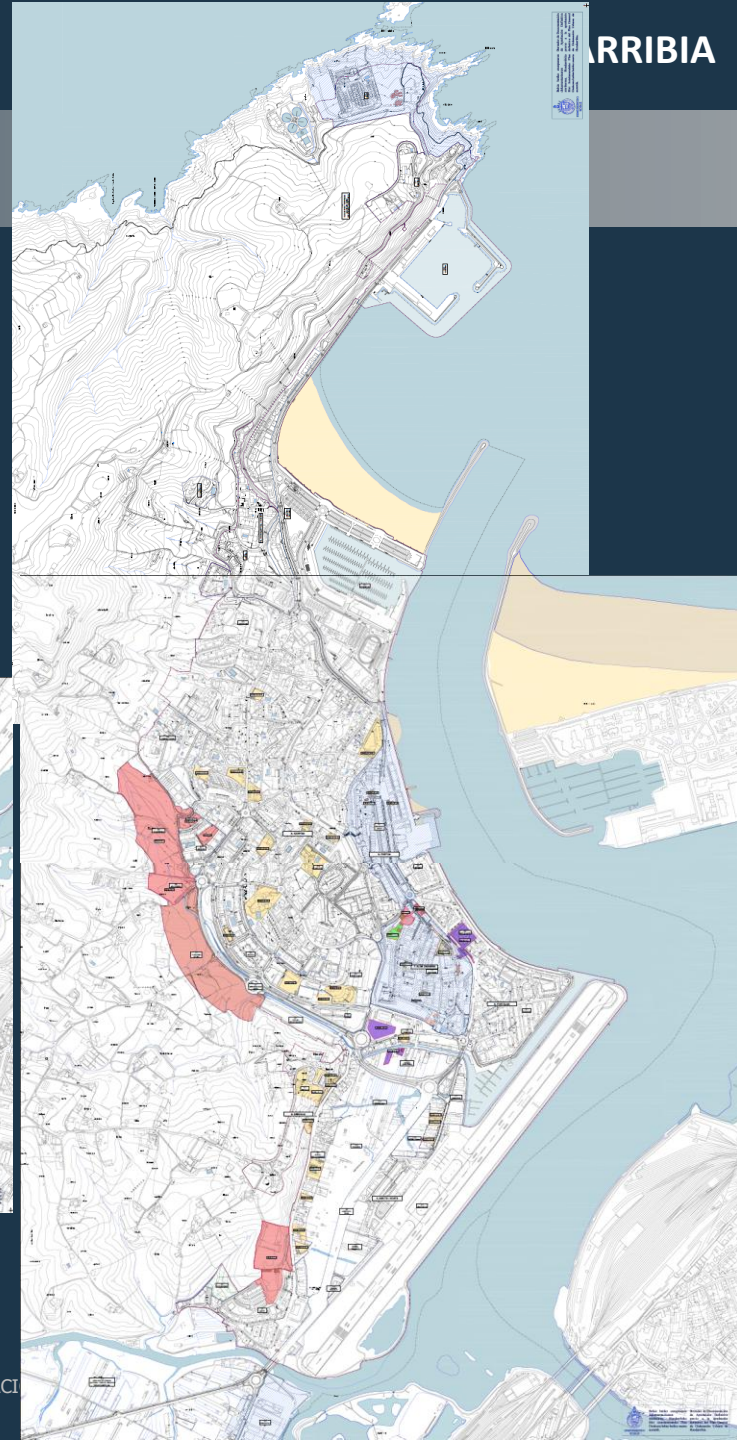
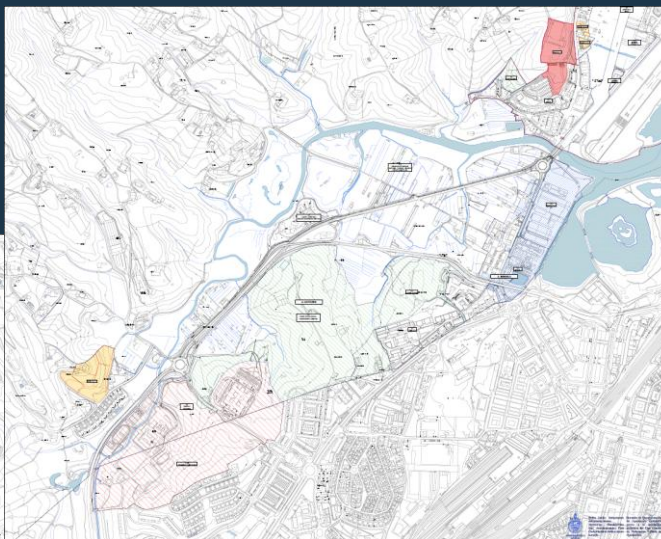
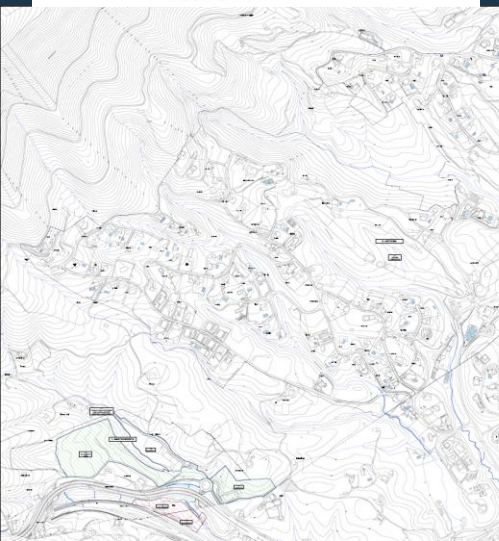
Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

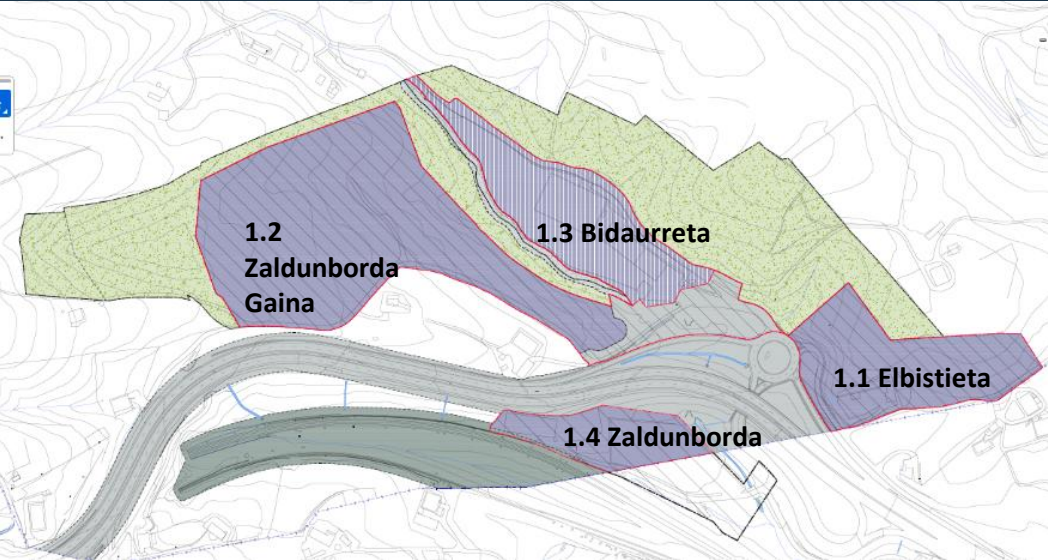
E. Asentamientos Residenciales y Actividades Económicas.

Condiciones de ejecución.

HIRIGINTZA EZEKUZORAKO BALDINTZAK		CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	
Jarduketa Integratuen eremua (JI)		Ámbito de Actuación Integrada (AI)	
Zuzkidura Jarduketaren eremua (ZJ)		Ámbito de Actuación de Dotación (AD)	
Jarduketa Isolatuen eremua (JA)		Ámbito de Actuación Aislada (AA)	
Jarduketa Isolatuak (gainerako hiri lurra)		Actuaciones Aisladas (resto suelo urbano)	
Zuzkidura Publikoak Gauzatzekeo jarduketaren eremua (ZE)		Ámbito de Ejecución de Dotaciones Públicas (AE)	
Bateragarritze-planak zehaztu beharreko egikaritze-baldintzak		Condiciones de ejecución a determinar por el planeamiento de compatibilización	
Garapen-plangintzak hiri-luzoruan zehaztu beharreko egikaritze-baldintzak (Plan Especiala)		Condiciones de ejecución a determinar por el planeamiento de desarrollo en suelo urbano (Plan Especial)	
Garapen-plangintzak lurzoru urbanizagari sektorializatu zehaztu beharreko egikaritze-baldintzak (Plan Parciala)		Condiciones de ejecución a determinar por el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado (Plan Parcial)	
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAKINAK		EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
Antolamenduz kanpoak (2/2006 Legea, lurzorua eta hirigintza buruzkoa, 101.3.a art.)		Fuera de ordenación (Ley 2/2006, Suelo y Urbanismo, art.101.3.a)	
Plangintzen kontrakoak (2/2006 Legea, lurzorua eta hirigintza buruzkoa, 101.3.b art.)		Disconformes con el planeamiento urbanístico (Ley 2/2006, Suelo y Urbanismo, art.101.3.b)	
LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEA DUTEN ERAKINAK		EDIFICACIONES SUJETAS A DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO	



Actividades Económicas



Definición de usos compatibles del ámbito 1.2
Zaldumborda gaina

* ZONA B/1.2. (Zona de Actividad Económica) (Superficie: 50.034m²)	
° Condiciones de edificación:	
Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante.....	0,80 m ² (t)/m ²
- Bajo rasante	la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
° Condiciones de uso:	
- Uso característico:	Actividad económica (En modalidades a definir por el plan parcial). Se autoriza la implantación de usos comerciales singulares y centros comerciales de Categoría 4ª, que necesariamente deberá acomodarse a lo establecido en la ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- Usos compatibles.....	A determinar por el Plan Parcial. La compatibilidad del uso comercial de carácter no singular tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales - Municipios de categoría B (centralidad comarcal) y/o población de derecho superior a 10.000 habitantes e inferior a 30.000 habitantes: 1.800 m2 de superficie de venta y 2.500 m2 de techo edificable -.
- Usos prohibidos	residencial.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

Espazio Libreen Sistema Orokorrak

Erreserba $29.736 \text{ m}^2 + 30.846 \text{ m}^2$ (Jaizkibel Urbanizazioa) + 76.320 m^2 (Higer)
Lurzoru urbanizaezinean 680.500 m^2

Espazio libreen kuantifikazioa

Biztanle kopurua: 16.828 – sistema orokorren beharra: 84.140 m^2

Eraikigarritasun handitzea: 154.917 m^2 – sistema orokorren beharra 30.983 m^2

Espazio libreen erreserba: 62.113 m^2 (+ 76.320 m^2 – Higer)

Jaizkibel Urbanizazioa
 30.846 m^2

Karmeldarrak
 4.611 m^2

Mendelu-Eskapatxulo
 13.271 m^2

Higer
 76.320 m^2

Tudelene-Botika
 7.054 m^2