



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: .....100.947

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 ..... 48.869

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 ..... 17.620

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana.....SGCS/2.1 ..... 355

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano .....SGCS/2.2 ..... 9.105

S. General de Comunicaciones: Peatonal.....SGCS/2.3 ..... 527

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre.....SGCS/2.4 ..... 1.314

S. Gral. de Espacios Libres: Parques y Jardines .....SGEL/1 ..... 4.806

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3 ..... 16.223

S. Gral. de Equip. Comunit.: Asist. y otros servicios.....SGEC/6 ..... 2.128

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Ordenación Consolidada

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 .....AOC

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 .....AOC

- Area de Ejecución Directa

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 .....AED

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 .....AED

Se exige la formulación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización.

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano .....SGCS/2.2 .....ASGOC

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre.....SGCS/2.4 .....ASGOC

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3 .....ASGOC

S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios.....SGEC/6 .....ASGOC

- Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa

S. General de Comunicaciones: Peatonal.....SGCS/2.3 .....ASGED

Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios.....SGEC/6 ..... ASGED  
Se exige un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Especial  
S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana ....SGCS/2.1 ..... ASGOE  
Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- 17º Modificación de las NNSS relativa, entre otros, a la  
U.I. 22/01: Antiguo colegio Iztietia..... A.D.: 30.04.02
- Plan Parcial de Agustinas..... A.D.: 26.02.65
- Reforma del Plan Parcial de Agustinas ..... A.D.: 19.12.69
- Nueva Reforma del Plan Parcial de Agustinas ..... A.D.: 18.08.71
- Estudio de Detalle de las parcelas 12 a 22 de Elías Salaberría ..... A.D.: 31.01.90
- Plan Especial de Reforma Interior del Area 22..... A.D.: 12.09.95
- Plan Especial de Reforma Interior de la U.I. 22/05 ..... A.D.: 10.11.92
- 1ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior..... A.D.: En tramitación
- Plan Especial de la unidad U.I. 22/05: Parcela SEC 3/2 ..... A.D.: 21.01.05

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene las Unidades de Intervención siguientes:

	m <sup>2</sup>
<u>U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia</u> .....	3.914
<u>U.I. 22/02: Las Agustinas</u> .....	79
<u>U.I. 22/03: Hombrados Oñativia, nº 2</u> .....	718
<u>U.I. 22/04: Etxeberri</u> .....	698
<u>U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2</u> .....	2.128



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia  
Resolución del Distribuidor Urbano: Nueva glorieta en la Avenida de Las Agustinas. Se exige un Proyecto de Obras de Urbanización.
- ii. U.I. 22/02: Las Agustinas  
Resolución de la accesibilidad hacia el Area 37: La Fandería mediante la implantación de una pasarela peatonal por encima de la traza de ET/FV. Se exige un Proyecto de Obras de Urbanización, en el que se resolverá la localización concreta de la pasarela prevista entre las Áreas 22 y 37.
- iii. U.I. 22/03: Hombrados Oñativia, nº 2  
Resolución de la medianera del edificio existente en el nº 4 de esa calle, mediante la construcción de un nuevo edificio residencial. Se exige la formulación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.  
Por motivos propios de la configuración de la parcela se permitirá la construcción de la rampa de garaje en espacio no edificable privado con servidumbre de uso público.
- iv. U.I. 22/04: Etxeberri  
Consolidación del edificio existente y desarrollo de un programa de cinco (5) viviendas. Establecimiento de una comunicación peatonal entre la c/Miguel Alduncin y la c/Lousada.  
Se exige la formulación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización.
- v. U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2  
Delimitación de un ámbito capaz para poder acoger un programa de Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios. Se exige un estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.
- vi. Segundo Cinturón  
Previsión de construcción de parte de un ramal de enlace entre el Segundo Cinturón y la actual autopista A-8.

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes están incluidos los inmuebles siguientes: Convento de las Madres Agustinas y caserío Etxeberri.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia

No se requiere.

U.I. 22/02: Las Agustinas

No se requiere.

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2:

Superficie: .....718 m<sup>2</sup>

- Alineaciones:..... a establecer en el Estudio de Detalle

- Perfil máximo: ..... SS/E/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	648
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO .....	0
Garaje promoción libre .....	238
Anejos promoción libre.....	0
Comercial .....	0
Total .....	886

Dotacional

Superficie dotacional .....0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	648,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO .....	0,00
Garaje promoción libre .....	16,63
Anejos promoción libre.....	0,00
Comercial .....	0,00
Total .....	664,63

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR26

Aprovechamiento medio..... 1,32 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/04: Etxeberri

Superficie: .....698 m<sup>2</sup>

- Alineaciones:.....las actualmente existentes

- Perfil máximo: .....el existente

Aprovechamiento urbanístico m<sup>2</sup>(t) construido

Residencial VPO.....0

Residencial promoción libre .....el existente

Garaje VPO.....0

Anejos VPO .....0

Garaje promoción libre .....0

Anejos promoción libre.....0

Comercial .....0

Total .....el existente

Dotacional

Superficie dotacional .....0

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR27

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

Superficie: .....2.128 m<sup>2</sup>

- Alineaciones:..... a establecer en el Estudio de Detalle

- Perfil máximo: .....PS/PB/3PA

Aprovechamiento urbanístico m<sup>2</sup>(t) construido

Residencial VPO.....0

Residencial promoción libre.....0

Garaje VPO.....0

Anejos VPO .....0

Garaje promoción libre .....0

Anejos promoción libre.....0

Comercial .....0

Total .....0

Dotacional

Superficie dotacional (sobre rasante) ..... 3.000



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

Aprovechamiento homogeneizado	m <sup>2</sup> (t)k
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	0,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre.....	0,00
Anejos promoción libre.....	0,00
Comercial.....	0,00
Total.....	0,00

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR28  
 Aprovechamiento medio..... 1,41 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

III.3. Régimen de Uso:

En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

Como criterio general, se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial (MINP) y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2:

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%).....	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	7
Total.....	7

Uso SS..... Garajes/Anejos  
 Uso E/5PA..... Residencial

U.I. 22/04: Etxeberri

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%).....	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	5
Total.....	5

Uso PB/1PA/BC..... Residencial



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

Equipamiento Comunitario: preferentemente Asistencial y otros servicios.

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)

Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante..... PUR/2 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante..... PUR/2 ..... Dominio privado, servidumbre  
de uso público en superficie  
No edificable ..... PUR/3 ..... Dominio privado, uso privado

- Viario (V)

Carretera Interurbana..... V/1 ..... Dominio público, uso público  
Distribuidor urbano..... V/2 ..... Dominio público, uso público  
Peatonal..... V/3 ..... Dominio público, uso público  
Garaje bajo espacios libres ..... V/4 ..... Dominio público, uso público  
Red ciclista ..... V/5 ..... Dominio público, uso público

- Espacios Libres (EL)

Parques y Jardines ..... EL/1 ..... Dominio público, uso público  
Áreas Peatonales ..... EL/2 ..... Dominio público, uso público

- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)

Docente ..... PEC/3 ..... Dominio público, uso público  
Asistencial y otros servicios..... PEC/6 ..... Dominio privado, uso privado

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia

La consecución del suelo para su adscripción al distribuidor urbano constituye una Unidad Aislada.

U.I. 22/02 Las Agustinas

No se requiere.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

No se requiere.

U.I. 22/04: Etxeberri

No se requiere.

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

No se requiere.

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia:..... Expropiación  
Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 30 de septiembre de 2002 con el Departamento de Transportes y Carreteras de la Diputación Foral para el desarrollo del Vial Sur, así como el Plan Parcial del Sector 35: Depósito de Las Agustinas para la disponibilidad del suelo.

U.I. 22/02 Las Agustinas

Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 10 de octubre de 2001 para el desarrollo del Sector 38: Markola

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

No se requiere.

U.I. 22/04: Etxeberri

No se requiere.

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

No se requiere.

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia

No se establece.

U.I. 22/02 Las Agustinas

Lo establecido en el Plan Especial aprobado definitivamente.

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

No se establece.

U.I. 22/04: Etxeberri

La edificación adosada en la trasera del edificio principal.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

El edificio existente.

IV.4. Cesiones obligatorias

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia

No se requiere.

U.I. 22/02 Las Agustinas

Las establecidas en el Plan Especial aprobado definitivamente.

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación.

U.I. 22/04: Etxeberri

Lateral de la parcela para posibilitar la conexión peatonal entre la c/Miguel Alduncin y la c/Lousada.

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

Frente de la parcela para ampliación de la acera de la Avenida de Las Agustinas.