



22. AREA:

AGUSTINAK

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:100.947

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena:..... HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/348.869

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/417.620

Komunikazioen S. Orok.: Hiriarteko Errepidea..... KSO/2.1355

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.29.105

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3527

Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.41.314

Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak ELSO/14.806

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/316.223

Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb..... EKSO/62.128

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3AFA

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/4AFA

- Burutzapen Zuzeneko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 BZA

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/4 BZA

Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat egitea exijitzen da.

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Area

Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2AFSOA

Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.4AFSOA

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/3AFSOA

Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb EKSO/6AFSOA

- Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3 BZSOA

Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuei loturiko Urbanizazio Obren Proiektu bat exijitzen da.



22. AREA:

AGUSTINAK

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriarteko ErrepideaKSO/2.1 ABSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuei loturiko Urbanizazio Obren
Proiektu bat exijitzen da.
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asis. eta best. zerb EKSO/6 ABSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuei loturiko Plan Berezi bat eta
Urbanizazio Obren Proiektu bat exijitzen dira.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Arau Subsidiarioen 17. Aldaketa (besteak beste,
22/01 EUari (Iztieta Ikastetxe Zaharra) dagokiona.BBO: 02.04.30
- Agustinetako Plan PartzialaBBO: 65.02.26
- Agustinetako Plan Partzialaren ErreformaBBO: 69.12.19
- Agustinetako Plan Partzialaren Erreforma berria.....BBO: 71.08.18
- Elias Salaberria kaleko 12-22 zk-ko lurzatien Xehapen Azterlana.....BBO: 90.01.31
- 22. Areako Barne Erreformatarako Plan BereziaBBO: 95.09.12
- 22/05 EUaren Barne Erreformatarako Plan BereziaBBO: 92.11.10
- 22/05 EU: 3/2 EKS lurzatia Unitatearen Plan BereziaBBO: 05.01.21

Zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei kontra egiten dietenak izan ezik.

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatutan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen Ordenantza" aplikatuko da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Euskotrenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku Hartze Unitateak ditu:

	___m ²
22/01 EU: Iztieta Ikastetxe Zaharra	3.914
22/02 EU: Agustinak.....	79
22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2	503
22/04 EU: Etxeberri	698
22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia	2.128



22. AREA:

AGUSTINAK

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. 22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra
Hiriko errepide-banatzaileren ebazpena: biribilgune berria Agustinetako Etorbidean. Urbanizazio Obren Proiektua exijitzen da.
- ii. 22/02 EU: Agustinak
37. Arearako (Fanderia) hurbilerraztasunaren ebazpena ET/FV-ko trenbide-trazaren gainean oinezkoentzako pasabide bat ezartzearen bidez. Urbanizazio Obren Proiektua exijitzen da, bertan 22 eta 37 Areetan aurreikusita dagoen igarobidea erabakiko da.
- iii. 22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Kale horretako 4 zenbakiko eraikinaren mehelinaren ebazpena bizileku-eraikin berri bat eraikitzearen bidez. Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat formulatzea exijitzen da. Barne Erreformarako Area bat da.
- iv. 22/04 EU: Etxeberri
Egungo eraikina finkatzea eta bost (5) etxebizitzako programa bat garatzea. Miguel Aldunzin eta Lousada kaleen artean oinezkoentzako komunikazio bat ezartzea.
Xehapen Azterlan bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat formulatzea exijitzen da.
Lurzatiaren egitura berezia dela eta, garaje bateko arrapala egitea onartuko da erabilera publikoko zuzkidura duen eremu pribatu eraikiezinean.
- v. 22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
"Ekipamendu komunitarioa: asistentziala eta bestelako zerbitzuak" programa bat barne hartzeko gai izango den eremu bat zehaztea. Plan Berezi bat exijitzen da. Barne Erreformarako Area bat da.
- vi. Bigarren Ingurabidea
Bigarren Ingurabidearen eta egungo A-8 autobidearen artean lotzeko bide-adar baten zatia eraikitzea aurreikusten da.

Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikien eta espazio eta elementu naturalen zerrenda barne hartzen duen katalogoan, bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsitzailerik jasoko ez dutelarik, ondoko higiezinak barne hartuta daude: Agustinen Komentua eta Etxeberri baserria.



22. AREA:

AGUSTINAK

III.2. Eraikuntza Erregimena:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

Ez da beharrezkoa.

22/02 EU: Agustinak

Ez da beharrezkoa.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2:

Azalera:503 m²

- Lerroakurak:..... Xehapen Azterlanean ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/5GO

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	648
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE)	0
Garajea (sustapen librea)	238
Eranskinak (sustapen librea)	0
Merkataritza	0
Guztira	886

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera0

Aprobetxamendu homogenotua m²(s)k

Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	648,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea)	16,63
Eranskinak (sustapen librea)	0,00
Merkataritza	0,00
Guztira	664,63

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da AR/UR26

Batazbesteko Aprobetxamendua 1,32 m²(t)k/m²



22. AREA:

AGUSTINAK

22/04 EU: Etxeberri

Azalera: 698 m²

- Lerrokadurak: egun daudenak
- Gehienezko perfila: egun dagoena

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE) 0

Bizilekua (sustapen librea) egun dagoena

Garajea (BOE) 0

Eranskinak (BOE) 0

Garajea (sustapen librea) 0

Eranskinak (sustapen librea) 0

Merkataritza 0

Guztira egun dagoena

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da AR/UR27

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Azalera: 2.128 m²

- Lerrokadurak: Plan Berezian ezarriko da
- Gehienezko perfila: SO/BO/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua m²(s) eraikia

Bizilekua (BOE) 0

Bizilekua (sustapen librea) 0

Garajea (BOE) 0

Eranskinak (BOE) 0

Garajea (sustapen librea) 0

Eranskinak (sustapen librea) 0

Merkataritza 0

Guztira 0

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera (sestra gainean) 3.000



22. AREA:

AGUSTINAK

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE).....	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	0,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea)	0,00
Eranskinak (sustapen librea).....	0,00
Merkataritza	0,00
Guztira	0,00

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da AR/UR28

Batazbesteko Aprobetxamendua..... 1,14 m²(t)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Igogailurik ez duten eraikinetan, barrualdean igogailua jartzeko soluzio teknikorik ez dutenean, igogailua kanpoaldean jarri ahal izango da, eraikinaren lerrokaduratik kanpo, beti ere kanpoan oinezkoen joan-etorria ez bada oztopatzen. Hori egiteko, Udalak dagokion baimena emango du.

Irizpide orokor gisa, bigarren sektoreko erabilerari (industria) eta ibilgailuen konponketari lotutako jarduerak (GOKA) debekatuta daude behe-oinetan (BO).

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2:

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (%0)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (%100)	7
Guztira	7

ES erabilpena Garajeak/Eranskinak
E/5GO erabilpena..... Bizilekua

22/04 EU: Etxeberri

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (%0)	0
Sustapen libreko etxebizitzak (%100)	5
Guztira	5

BO/1GO/BC..... Bizilekua



22. AREA:

AGUSTINAK

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Ekipamendu Komunitarioa: batez ere asistentziala eta bestelako zerbitzuak.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarria BEL/2Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarria BEL/2 Jabari pribatua, erabilerera
publikoko zortasuna gainazalean
Ez eraikigarria..... BEL/3Jabari pribatua, erab. prib.
- Bidea (B)
Hiriarteko Errepidea B/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Hiriko Errep. Banatzailea B/2Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoena..... B/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeak B/4Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea B/5Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiak..... EL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneak EL/2Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Irakaskuntza EKL/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentziala eta bestelako zerb. EKL/6Jabari pribatua, erab. prib.

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

Hiriko errepide-banatzailean adskribitzeko lurzoruaren lorpenak Unitate Bakan bat osatzen du.

22/02 EU: Agustinak



Ez da beharrezkoa.



22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Ez da beharrezkoa.

22/04 EU: Etxeberri
Ez da beharrezkoa.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Ez da beharrezkoa.

IV.2. Jarduketa Sistema:

22/01 EU: Iztieta Ikastetxe Zaharra:Desjabetzapena Foru Aldundiko Garraio eta Errepide Departamentuarekin 2002ko irailaren 30ean Hegoaldeko Bidea garatzeko izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da, baita "35 Sektorea: Agustinetako depositua" Sektoreko Plan Partziala ere, lurzorua lortzeko.

22/02 EU: Agustinak
"38 Sektorea: Markola" Sektorea garatzeko 2001eko urriaren 10ean izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Ez da beharrezkoa.

22/04 EU: Etxeberri
Ez da beharrezkoa.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Ez da beharrezkoa.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak

22/01 EU: Iztieta Ikastetxe Zaharra
Ez dago ezarrita.

22/02 EU: Agustinak
Behin betiko onartutako Plan Berezian ezarritakoa.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Ez dago ezarrita.

22/04 EU: Etxeberri
Eraikin nagusiaren atzealdean adosatutako eraikina.



22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Egungo eraikina.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra
Ez da beharrezkoa.

22/02 EU: Agustinak
Behin betiko onartutako Plan Berezia ezarritakoa.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2
Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.

22/04 EU: Etxeberri
Lurzatiaren aldea Miguel Alduncin eta Lousada kaleen artean oinezkoentzako konexioa ahalbidetzeko.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) lagatzea.
Lurzatiaren aurrealdea Agustinetako Etorbideko espaloia zabaltzeko.