



22. AREA:

AGUSTINAK

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera: **100.544,05**

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra: m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia **BEZ/3** **48.568,88**

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana **BEZ/4** **17.517,17**

Komunikazio-sist. Orok.: Hiri arteko Errepidea KSO/2.1 355

Komunikazio-sist. Orok.: Hiri barruko Errepide sarea KSO/2.2 9.105

Komunikazio-sist. Orok.: Oinezkoen bide sarea KSO/2.3 527

Komunik. Sist. Orok.: Espaz. libreen azpiko garajea KSO/2.4 1.314

Komunik. Sist. Orok: Parkeak eta lorategiak ELSO/1 4.806

Ekip. Komunit. Sist. Orok.: Irakaskuntza EKSO/3 16.223

Ekip. Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta beste. zerbitz. EKSO/6 2.128

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia BEZ/3 AFA

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/4 AFA

- Burutzapen Zuzeneko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia BEZ/3 BZA

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana BEZ/4 BZA

Xehetasun Azterlana eta Urbanizazio Obren Proiektua egitea beharrezkoa da.

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Area

Komunik. Sist. Orok: Hiri barruko errepide sarea KSO/2.2 AFSSOA

Komunik. Sist. Orok: Esp. Libreen azpiko garajea KSO/2.4 AFSSOA

Ekip. Komunit. Sist. Orok: Irakaskuntza EKSO/3 AFSSOA

Ekip. Komunit. Sist. Orok: Asis. eta beste. zerbitz. EKSO/6 AFSSOA

- Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak

Komunikazio-sist. Orok. Oinezkoen bide sarea KSO/2.3 BZSSOA

Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuekin bat datorren Urbanizazio

Obren Proiektua egitea beharrezkoa da.



22. AREA:

AGUSTINAK

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Area
Komunik. Sist. Orok: Hiri arteko errepidea KSO/2.1..... ABSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuekin bat datorren Urbanizazio
Obren Proiektua egitea beharrezkoa da.
Ekip. Komunit. Sist. Orok: Asis. eta beste. zerbitz. EKSO/6..... ABSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuekin bat datozen Plan Berezia
eta Urbanizazio Obren Proiektua egitea beharrezkoa da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara igortzea:

- Arau Subsidiarioen 17. Aldaketa, besteak beste,
- 22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharrari dagokiona..... BBO: 02.04.30
 - Agustinetako Plan Partziala BBO: 65.02.26
 - Agustinetako Plan Partzialaren Erreforma BBO: 69.12.19
 - Agustinetako Plan Partzialaren Erreforma Berria BBO: 71.08.18
 - E. Salaberria kaleko 12-22 arteko lurzatien Xehet. Azterlana..... BBO: 90.01.31
 - 2. Areako Barne Erreformatarako Plan Berezia BBO: 95.09.12
 - 22/05 EUaren Baren Erreformatarako Plan Berezia..... BBO: 92.11.10
 - BEPBaren 1. Aldaketa (3/2 EKS. lurzatia) BBO: 04.09.21
 - 22/04 EU: Etxeberri unitatearen Xehetasun Azterlana:..... BBO: 05.07.29
 - Miguel Alduntzin kalea, 25eko Xehetasun Azterlana BBO: 05.09.30
- Zehaztapenak mantendu egingo dira, Plan Orokor honetan ezarritakoekin kontraesanetan daudenak izan ezik.

“Bizileku erabilerarako hiri-lurzoru finkatuko hainbat eremutan kokaturiko lokaletan, hirugarren sektoreko erabileratik bizileku-erabilerarako aldaketa egiteko jarduketak arautzen dituen Ordenantza” aplikatuko da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea, Eusko Treneko Lasarte - Hendaia lineari dagokiona (bikoiztea edo lurperatzea aurreikusita dagoena). Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatuko da.

II.5. Esku-hartze Unitateak:

- Areak, eremu orokorraz gain, ondorengo Esku-hartze Unitateak ditu:..... m²
- 22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra 3.914
 - 22/02 EU: Agustinak 79
 - 22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk..... 718
 - 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: Iztietako Zaharra

Hiri barruko Errepide Sarearen ebazpena: Biribilgune berria Moja Agustindarren etorbidean. Urbanizazio Obren Proiektua beharrezkoa da.

ii. 22/02 EU: Agustinak

37. Areako (Fanderia) irisgarritasunaren ebazpena, ET/FV-ko trenbidearen gainean oinezkoentzako pasabide bat ezartzearen bidez.

Urbanizazio Obren Proiektua beharrezkoa da. Bertan 22 eta 37 Areen artean aurreikusita dagoen pasabidearen kokapen zehatza ebatziko da.

iii. 22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk.

Kale horretako 4 zenbakian dagoen eraikinaren mehelinaren ebazpena, bizileku-erabilerarako eraikin berri bat eraikitzearen bidez. Xehetasun Azterlana eta Urbanizazio Obren Proiektua formulatzea beharrezkoa da. Barne Erreformatarako Area da.

Lurzatiaren berezko egitura dela eta, garajerako arrapala eraikitzea baimenduko da erabilera publikoko zortasuna duen espazio eraikiezin pribatuan.

iv. 22/04 EU: Etxeberri

Egungo eraikina finkatzea eta bost (5) etxebizitzetako programa garatzea. Miguel Alduntzin eta Lousada kaleen arteko oinezkoentzako komunikabidea ezartzea. Xehetasun Azterlana eta Urbanizazio Obren Proiektua formulatzea beharrezkoa da.

v. 22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

"Ekipamendu Komunitarioa: Asistentziala eta bestelako zerbitzuak" programa onartzeko gai den eremu bat zehaztea. Plan Berezia eta Urbanizazio Obren Proiektua beharrezkoak dira. Barne Erreformatarako Area da.

vi. Bigarren Ingurabidea

Bigarren Ingurabidea eta egungo A-8 autobidearen artean lotura-adar zati baten eraikuntza aurreikustea.

Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikiak eta espazio nahiz elementu naturalak (bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsizailerik edo degradatzailezik jasoko ez dutenak) zerrendaturik daude Katalogo batean. Bertan, ondorengo ondasun higiezinak daude jasota: Ama Agustindarren 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 zk.

Azalera: 503 m²

- Lerrokatadak:..... Xehetasun Azterlanean ezarriko da
- Gehieneko perfila:..... ES/B/5GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (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

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homegenotua	m ² (t)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 da BA/HL26

Batezbesteko aprobetxamendua 1,32 m²(s)k/m²



22. AREA:

AGUSTINAK

22/04 EU: Etxeberri

Azalera: 698 m²

- Lerroakadurak:..... egun daudenak
- Gehieneko perfila..... egun dagoena

Hirigintza Aprobetxamendua	m ² (t) 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 BA/HL27

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Azalera: 2.128 m²

- Lerroakadurak:..... Plan Berezian ezarriko da
- Gehieneko perfila:.....SO/BO/3GO

Hirigintza -aprobetxamendua	m ² (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 da..... BA/HL28
Batezbesteko aprobetxamendua 1,41 m²(s)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Igogailurik ez duten eraikinetan, eta barrualdean jartzea teknikoki ezinezkoa denean, eraikinaren lerrokatutatik kanpo jarri ahalko da. Beti ere kanpoko oinezkoen igarotzea oztopatzen ez bada. Horretarako, Udalak baimen egokia emango du.

Irizpide orokor gisa, debekatuta daude behe oinetan (BO) Bigarren Sektoroko erabilerari (industria) eta ibilgailuen konponketari (IGOKA) loturiko jarduerak.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk.

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

ES Erabilera Garajeak/Eranskinak
B/5GO..... Bizilekua

22/04 EU: Etxeberri

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

BO/1GO/EO Bizilekua



22. AREA:

AGUSTINAK

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia

Ekipamendu Komunitarioa: gehien bat Asistentziala eta bestelako zerbitzuak.

III.4. Xedapen Lotesleak:

Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikigarriaBEL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Sestrapean eraikigarria BEL/2 Jabari pribatua, erab. prib
Sestrapean eraikigarria BEL/2 Jabari pribatua, erab.
..... publikoko zortasuna gainazalean.
Eraiki ezina BEL/3 Jabari pribatua, erab. prib
..... Publikoko zortasuna gainazalean.
- Bideak (B)
Hiriarteko errepidea B/1 Jabari publikoa, erab. publikoa
Hiri barruko errepide sarea B/2 Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoen bide sareaz B/3 Jabari publikoa, erab. publikoa
Esp. librean azpiko garajea B/4 Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikletentzako sarea B/5 Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parkeak eta lorategiak EL/1 Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoen areak EL/2 Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia (EKL)
Irakaskuntza EKL/3 Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentziala eta beste. zerb. EKL/6 Jabari pribatua, erab. prib

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

Hiri barruko errepide sareari atxikitzeko lurzorua lortzeak Unitate Bakana osatzen du.

22/02 EU: Agustinak

Ez da beharrezkoa.



22. AREA:

AGUSTINAK

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk.
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: Iztietza Ikastetxe Zaharra: Desjabetzea
Honako hauek hartu beharko dira kontuan: Foru Aldundiko Garraio eta Errepide
Sailarekin, 2002ko irailaren 30ean, izenpetutako hitzarmena eta lurzuaren
erabilgarritasunerako "35. Sektorea: Agustinetako Depositua" sektoreko Plan
Partziala.

22/02 EU: Agustinak
Kontuan hartu beharko da, 2001eko urriaren 10ean, 38. Sektorearen (Markola)
garapenerako sinatutako hitzarmena.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk.
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: Iztietza Ikastetxe Zaharra
Ez dago ezarrita.

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

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

22/04 EU: Etxeberri
Eraikin nagusiaren atzealdeko eraikin atxikia.



22. AREA:

AGUSTINAK

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

IV.4. Nahitaezko Lagapenak

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

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

22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk.
Irabazteko aprobetxamenduaren %10, urbanizazio-kargarik gabea (11/1998

Legearen artikulua bakarra) eta eraikinik gabeko lurzorua lagatzea.

22/04 EU: Etxeberri
Miguel Alduntzin eta Lousada kaleen arteko oinezkoentzako lotura ahalbidetzeko
lurzatiaren alboa.

22/05 EU: 3/2 EKS Ekipamendu Lurzatia
Irabazteko aprobetxamenduaren %10 lagatzea, urbanizazio-kargarik gabea

(11/1998 Legearen artikulua bakarra).

Moja Agustindarren etorbideko espaloia zabaltzeko lurzatiaren aurrealdea.