



AURKIBIDEA

A. - HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

ATARIKO TITULUA

1. artikulua.- Esparrua.
2. artikulua.- Indarrean jartzea.
3. artikulua.- Indarraldiaren baldintzak.
4. artikulua.- Derrigortasuna.
5. artikulua.- Kontzeptuen terminologia.
6. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. Aldaketa Puntuala osatzen duten dokumentuak eta berauen eskumena.

LEHEN TITULUA. LURZOARUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.1. KAPITULUA – KALIFIKAZIO-ERREGIMENA

7. artikulua.- Kalifikazio-erregimenaren definizioa.
8. artikulua.- Kalifikazio-kodea.
9. artikulua.- Antolamendu xehatuko zonen Erabilera-, Jabari- eta Eraikuntza-baldintzak.

1.2. KAPITULUA – HAPOn 2. ALDAKETA PUNTUALAREN BURUTZAPEN ETA GARAPENERAKO ANTOLAMENDU- ETA KUDEAKETA-ERREGIMENA

10. artikulua.- Hirigintza-jarduketarako erregimena.
11. artikulua.- Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak
12. artikulua.- Kudeaketa Sistema.
13. artikulua.- Eraikitze ahalmena burutzea.

BIGARREN TITULUA. LURZATI ERAIKIGARRIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

2.1. KAPITULUA – ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK

14. artikulua.- Orokortasunak.
15. artikulua.- Eraikigarritasun-aprobetxamendua.
16. artikulua.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk.

2.2. KAPITULUA – BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

17. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia.

2.3. KAPITULUA – SEGURTASUN-BALDINTZAK

18. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia.

2.4. KAPITULUA – ZUZKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

19. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia.

KAPITULUA 2.5.- BALDINTZA ESTETIKOAK



20. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia.

2.6. KAPITULUA – GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK

21. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia.

2.7. KAPITULUA – JABARI-BALDINTZAK

22. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia.

HIRUGARREN TITULUA. URBANIZAZIO-ARAUAK

3.1. KAPITULUA – DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

23. artikulua.- Hirigintza-oztopoak kentzea.

3.2. KAPITULUA – ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA XEHETASUN-EZAUGARRIAK

24. artikulua.- Baldintza orokorrak.

25. artikulua.- Zerbitzu-azpiegituren diseinu ezaugarriak

LAUGARREN TITULUA: 14 AREA: ERDIALDEA ETA 22 AREA: AGUSTINAK AREETARAKO HIRIGINTZA
ARAU PARTIKULARRAK

B.- ORDENANTZA PARTIKULARRAK

14/12 Esku-hartze Unitatea: Miguel Alduntzin 1, 2, 3, 4 eta 6 zk.

14/15 Esku-hartze Unitatea: Pablo Iglesias 13 zk. – R. María Azkue 14 zk.

14/16 Esku-hartze Unitatea: Pablo Iglesias 15 zk. – R. María Azkue 16 zk.

22 AREA: AGUSTINAK

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Udal Bulego Teknikoa
Oficina Técnica Municipal



A.- HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK



ATARIKO TITULUA:

1. artikulua.- Esparrua

Ordenantza Arautzaile-izaera duten Hirigintza Arau hauek, honela ezarriko dira 14/15 EU: Pablo Iglesias 13- Resurreccion Maria Azkue 14 eta 14/16 EU: Pablo Iglesias 15 – Resurreccion Maria Azkue 16, esku-hartze unitateetan: edozein urbanizazio-, eraikuntza- eta etxegintza-jardueratan eta unitatearen Barne-Erreformatarako Plan Bereziaren antolamenduan zehazturiko lurzati, eraikin eta espazio libreen erabileraren erregulazioan.

2. artikulua.- Indarrean jartzea.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70-2. artikuluaaren arabera, Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. Aldaketa honen xedapenak indarrean jarriko dira behin betiko Onespena, Ordenantzen testu osoa barne, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzearekin batera.

3. artikulua.- Indarraldiaren baldintzak

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren xedapen hauek indarrean egongo dira ondorengo batzuek indargabetu edo aldatzen ez dituzten bitartean. Beti ere ezarritako ildoei jarraitu beharko zaie.

Dokumentu honen xedapen baten aldaketak, ezeztatzeak edo baliogabetzeak ez die baliagarritasunik kenduko gainontzekoei, baldin eta erlazonaturik ez badaude edo menpekoak ez badira.

4. artikulua.- Derrigortasuna

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. Aldaketa honek mugaturiko lurraldean gauzatzen diren lurzoruaren erabilera- eta eraikuntza-jarduera guztiak (Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko legearen Testu Bategineko 242. artikuluan aurreikusitako) ondorengoetara mugatuko dira: dokumentu horretan ezarritako xedapenetara, Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Lurzoruaren Eraikuntza eta Erabilerarako Hirigintza Arauetara edo, hala balegokio, horiek ordezkatuko dituzten xedapenetara.

5. artikulua- Kontzeptuen terminologia

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptu nagusiak bat etorriko dira Lurzoruaren Legean eta azken hau garatzen duten hainbat Arauditan agertzen direnekin. Udalak Kode Zibilaren 3. Artikuluak ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera ulertu eta interpretatuko ditu Ordenantzak.



6. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. Aldaketa Puntuala osatzen duten dokumentuak eta beraien eskumena.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntual hau osatzen duten dokumentuak ondorengoak dira:

- A Dokumentua: Memoria
- B1 Dokumentua: Informazio-planoak
- B.2 Dokumentua: Antolamendu planoak
- C Dokumentua: Hirigintza Arauak
- D Dokumentua: Jarduketa Programa
- E Dokumentua: Ekonomia eta Finantza Azterlana

“A. Memoria”, “B.1. Informazio-planoak” eta “E. Ekonomia eta Finantza Azterlana” dokumentuak erreferentziazkoak eta frogagiriak dira. “B.2. Antolamendu Planoak”, “C. Hirigintza Arauak” eta “D. Jarduketa Programa” dokumentuek, berriz, balio arauemailea dute eta, horrenbestez, hirigintza jarduera orok era loteslean egokitu beharko du horien xedapenetara.

Eskala desberdinetan egindako plano arau-emaielen artean, hirigintza-xedapen bati buruzko desadostasunik aurkituz gero, eskala handiengan egindakoak nagusituko dira. Beti ere, desadostasuna ez bada planoen edukian egindako ageriko akats materiala.



LEHEN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.1. KAPITULUA- KALIFIKAZIO-ERREGIMENA

7. artikulua.- Kalifikazio-erregimenaren definizioa

Dokumentu honek helburu duen zona, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera da eta Antolamendu Planoetan ezarritako mugaketarekin bat dator.

8. artikulua.- Kalifikazio-kodea

Dokumentu honek helburu duen eremuaren kalifikazio xehatua, HAPOren Hirigintza Arauek esleitutako sistematizazioari jarraiki, bat dator hurrengo sailkapenarekin:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia

- Sestra gainean nahiz sestrapean eraikigarria

Bideak

- Hiriko errepide sarea
- Oinezkoen bide sarea

Espazio Libreak

- Parkeak eta lorategiak
- Oinezkoen Areak

Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia

9. artikulua.- Antolamendu xehatuko zonen Erabilera-, Jabari- eta Eraikuntza-baldintzak

Bizileku Erabilerarako Lurzatia

- Sestra gainean nahiz sestrapean eraikigarria

Jabaria:.....Pribatua

Erabilera:.....Pribatua

Eraikuntza:Bizileku-erabilera

Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

Bideak

- Hiri barruko errepide sarea

Jabaria:.....Publikoa

Erabilera:.....Publikoa

Eraikuntza:Behin-behineko eraikuntza eta eraikinak eraikinak



Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

- Oinezkoen bide sarea
Jabaria:.....Publikoa
Erabilera:.....Publikoa
Eraikuntza:.....Behin-behineko eraikuntza eta eraikinak
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

Espazio libreak

- Parkeak eta lorategiak
Jabaria:.....Publikoa
Erabilera:.....Publikoa
Eraikuntza:..... Behin-behineko eraikinak
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

- Oinezkoen areak
Jabaria:.....Publikoa
Erabilera:.....Publikoa
Eraikuntza:..... Behin-behineko eraikinak
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

Ekipamendu komunitariorako lurzatia

- Ibai-ubideak
Jabaria:.....Publikoa
Erabilera:.....Publikoa
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

1.2. KAPITULUA- HAPOren 2. ALDAKETA PUNTUALAREN BURUTZAPEN ETA GARAPENERAKO ANTOLAMENDU- ETA KUDEAKETA-ERREGIMENA.

10. artikulua.- Hirigintza-jarduketarako erregimena.

Dokumentu hau garatu eta burutzeko 14/15 EU eta 14/16 EU unitateekin, hurrenez hurren, bat datozen bi Burutzapen Unitate definitu dira. Horien xedapenak eta burutzapen-helburuak Ordenantza Partikularretan eta D. Dokumentuan (Etapla-plana) adierazi dira.



11. artikulua.- Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak.

14/15 eta 14/16 Esku-hartze unitateetako urbanizazio-obrak, eraikuntzako osagarri diren Urbanizazio-obren Proiektu osagarri bana idaztearen arabera burutuko dira. Dokumentu horiek zehatz-mehatz koordinaturik egon beharko dute beren xedapenetan.

12. artikulua.- Kudeaketa Sistema.

Dokumentu honetan aurreikusitako xedapenak lortzearen, Burutzapen unitate bakoitzari dagokionean, Konpentsazio Sistema ezarri da.

13. artikulua.- Eraikitze ahalmena burutzea.

Plan Berezi honen eremu barruko eraikinak burutzeko beharrezko izango da ondorengoak betetzea: Planeamendu mota honetarako Lurzoruaren Legeak ezarritako baldintzak eta Hirigintza Kudeaketarako Erregelamenduaren 42. artikulua.



BIGARREN TITULUA: LURZATI ERAIKIGARRIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

2.1. KAPITULUA – ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK

14. artikulua.- Orokortasunak

Lurzati eraikigarrietan burutuko diren erabilera desberdinetako eraikinak, eraikuntza-, aprobetxamendu- eta bolumen-baldintza orokorreki dagokienean, ondorengoetara mugatuko dira: Ordenantza Partikularretan lurzati bakoitzari buruz zehaztutakoari eta Plan Berezi honen Antolamendu-planoetara.

Horretarako, ezarritako xedapenak gehieneko mugatzat hartuko dira edozein kasutan. Muga horietatik beherako gauzatzeak onartuko dira; ez, ordea, muga horiek gainditzen dituztenak.

15. artikulua.- Eraikigarritasun-aprobetxamendua.

Orokorrean, bizileku-erabilerarako lurzati bakoitzean ahalbidetzen den sestra gaineko eraikigarritasun-aprobetxamendua ondorengoetan du jatorria: dagozkion Antolamendu-planoetan zehaztutako lerrokadura eta perfiletan eta, Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko C. dokumentuaren Erabilera- eta Eraikuntza-Ordenantzen aplikazioan.

Beste alde batetik, sestrapeko aprobetxamendua antolamendu-planoetan zehaztutako lerrokaduren bitartez mugatzen da. Ez da zehazten, ordea, HAPOn Hirigintza Arauetako 4.1.05. artikularen 9. paragrafoan ezarritakoaren arabera gehieneko solairu-kopurua.

16. artikulua.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk.

Plan Bereziaren eremuko Eraikuntzaren lerrokadurak, Lurzatiketa, Altuera erregulatzaila eta gehieneko eraikuntza-perfila, Estalkiak, Gorputz irtenak, Atzeraemanguneak, Elementu irten iraunkorrak eta Patioak ondorengoaren arabera arautuko dira: "BEZ/2: Zabalgunea" eremuan kokaturiko bizileku-erabilerarako lurzatiaren aplikagarriak diren baldintzen arabera.

Plan Berezi honetan gehienekoak eta ezinbestekoak diren Lerrokadurak daude zehaztuta eta Antolamendu planoetan agertutakoekin bat etorriko dira. Eraikinak, hegadetan izan ezik, ezingo ditu lerrokadura horiek gainditu.

2.2. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

17. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako erabilera-baldintzak aplikatuko dira.



2.3. KAPITULUA. SEGURTASUN-BALDINTZAK

18. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako segurtasun-baldintzak aplikatuko dira.

2.4. KAPITULUA. ZUZKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

19. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako zuzkiduren eta zerbitzuen baldintzak aplikatuko dira.

2.5. KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK

20. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako baldintza estetikoak aplikatuko dira.

Dena den, 14/15 EU eta 14/16 EU unitateetan aurreikusitako bizileku-erabilerarako eraikinen proiektuek elkarren artean berdin-berdinak izan behar dute fatxadaren arkitektura-konposizioari, eraikuntza-teknikei eta aukeratutako materialei dagokienean.

2.6. KAPITULUA. GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK

21. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako garajerako lokalen baldintzak aplikatuko dira.

2.7. KAPITULUA. JABARI-BALDINTZAK

22. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako jabari-baldintzak aplikatuko dira.



HIRUGARREN TITULUA: URBANIZAZIO-ARAUAK

3.1. KAPITULUA- DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

23. artikulua.- Hirigintza-oztopoak kentzea
Bai Urbanizazio-Proiektuak, bai Eraikuntza-Proiektuek eta bai Plan Berezi hau garatzeko tramita daitezkeen Urbanizazio-obren Proiektu osagarriek ere, 20/1997 Legeari, Irisgarritasuna sustatzekoari, jarraitu beharko diote.

3.2. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA XEHETASUN-EZAUGARRIAK

24. artikulua.- Baldintza orokorrak
Urbanizazio Obren Proiektuak, erabiliko diren materialen ezaugarrien xehetasunak jasoko ditu. Material horiek Udal Zerbitzuek baimendu beharko dituzte.

Plan Bereziaren onespena beharrezkoa izango da urbanizatzeko eskubidea eskuratzeko.

Eraikuntza-proiektuek ondorengoak edukiko dituzte: erabiliko diren materialen ezaugarrien xehetasunak eta urbanizazio-obra osagarrien irtenbide teknikoak. Horiek ere Udal Zerbitzuek baimendu beharko dituzte.

Lurzoruaren Legearen 24. artikuluaaren arabera, urbanizatzeko eskubidea eskuratu aurretik eman beharko zaio onespena Plan Bereziari.

25. artikulua.- Zerbitzu-azpiegituren diseinu ezaugarriak
Hoditeria guztiak lurrazpikoak izango dira eta Udal Zerbitzuen onespena beharko dute, lotura eta konexioei dagokienean bereziki.



LAUGARREN TITULUA: 14. AREA: ERDIALDEA ETA 22. AREA: AGUSTINAK AREETARAKO HIRIGINTZA
ARAU PARTIKULARRAK

1. Hiri-lurzoruan Hirigintza Esku Hartzerako erregimena erregulatzeko, 2.3.02. artikuluan ezarritakoari jarraiki, lurzoru mota horretan duten lurralde-mugaren baldintza espezifikoek eta dituzten Hirigintza Erregimen Orokorren, Antolamendu Xehatuko Erregimenaren eta Burutzapen Erregimenaren arabera ezarritako zatiketa bakoitzari Esku-hartze Unitatea (EU) deitzen zaio.
2. Koordinazio zuzena ziurtatzearen, eta aurreko planeamenduko arazoien arabeko araudi-garapenean oinarritutako irizpidea kontuan hartuz, Esku-hartze Unitate (EU) batzuk elkartu egiten dira Hirigintza Esku Hartzeko Areak osatzuz.
3. Hirigintza Esku Hartzeko Areen eta Esku-hartze Unitateen (EU) definizioa.

Plan Orokorren 2. Aldaketa Puntual honek eragina du hiri-lurzoru gisa sailkatutako honako Esku Hartzeko Area eta Esku-hartze Unitate (EU) hauetan. Kontuan hartu behar da horien barne daudela, Area bakoitzari dagozkion Plan Orokorren 1. Aldaketa Puntualaren behin betiko onespeneren xedapen berriak.

AREA	IZENA
14	ERDIALDEA
22	AGUSTINAK



14. AREA:

ERDIGUNEA

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera: **175.031,95**

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra: m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune HistorikoaBEZ/1..... 27.043

Bizileku Erabilerarako Zona: ZabalguneaBEZ/2..... 38.843

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekiaBEZ/3..... 31.983,95

Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza HSEZ/2..... 8.361

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errepide-sarea KSO/2.2..... 32.677

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide-sarea KSO/2.3..... 442

Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea KSO/2.41.069

Komunikazioen Sist. Orok.: Bizikletentzako sarea KSO/2.5..... 185

Espazio Libreen Sist. Orok.: Parkeak eta lorategiakELSO/1..... 2.193

Espazio Libreen Sist. Orok. Oinezkoen guneakELSO/2..... 16.246

Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Adm. Publikoa EKSO/1..... 4.845

Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Irakaskuntza EKSO/3..... 1.769

Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Kultura EKSO/4..... 4.034

Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta beste zerb. EKSO/6..... 2.226

Itsas/lehorreko Jabari Publikoko Sist. Orok.: ILSO/1..... 3.115

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: ZabalguneaBEZ/2..... AFA

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza IrekiaBEZ/3..... AFA

- Barne Erreformatarako Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Hirigune HistorikoaBEZ/1..... BEA

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa idatziko da.

Bizileku Erabilerarako Zona: ZabalguneaBEZ/2..... BEA

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza IrekiaBEZ/3..... BEA

Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuen arabera Barne Erreformatarako Plan Berezi eta Urbanizazio Proiektu bana idatziko dira.



14. AREA:

ERDIGUNEA

- Burutzapen Zuzeneko Area
Bizileku Erabilerarako Zona: ZabalguneaBEZ/2.....BZA
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekiaBEZ/3.....BZA
Hirug. Sekt. Erabilerarako Zona: Merkataritza HSEZ/2.....BZA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuen arabera Barne Erreformatarako Plan Berezi bat eta, hala balegokio, Urbanizazio Proiektu bat formulatzea eskatuko da.

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretako Area
Komunikazioen Sist. Orok: Hiriko errepide-sarea KSO/2.2.....AFSOA
Komunik. Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea KSO/2.4.....AFSOA
Esp. Librean Sist. Orok.: Parkeak eta lorategiak.....ELSO/1.....AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Administ. Publikoa..... EKSO/1.....AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Irakaskuntza EKSO/3.....AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Kultura EKSO/4.....AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Sanitatea EKSO/5.....AFSOA
Ekip. Kom. Sist. Orok.: Asist. eta beste zerbitzuak..... EKSO/6.....AFSOA
Itsas/lehorreko Jabari Publikoko Sist. Orok.....ILSO/1.....AFSOA

- Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretako Area
Komunikazioen Sist. Orok: Hiriko errepide-sarea KSO/2.2..... BZSOA
Komunikazioen Sist. Orok: Oinezkoen bide-sarea KSO/2.3..... BZSOA
Komunik. Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea KSO/2.4..... BZSOA
Komunik. Sist. Orok.: Bizikletentzako sarea KSO/2.5..... BZSOA
Esp. Librean Sist. Orok.: Parkeak eta lorategiak.....ELSO/1..... BZSOA
Esp. Librean Sist. Orok.: Oinezkoen gunek.....ELSO/2..... BZSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Kultura EKSO/4..... BZSOA
Ekip. Kom. Sist. Orok.: Asist. eta beste zerbitzuak..... EKSO/6..... BZSOA
Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuen arabera Urbanizazio Proiektua eskatuko da.

- Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretako Area
Komunikazioen Sist. Orok: Hiriko errepide-sarea KSO/2.2..... ABSOA



14. AREA:

ERDIGUNEA

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan BereziaBBO: 97.06.10
- Hirigune Historikoa Birgaitzeko P. Bereziaren 1. AldaketaBBO: 00.12.12
- Hirigune Historikoa Birgaitzeko P. Bereziaren 2. AldaketaBBO: 04.10.13
- HAPOkoko Elementu Aldaketa antzin. Lihoko Fabrikaren eremuanBBO: 89.11.28
- HAPOkoko Elementu Aldaketa (Luzuriagako lurak, Tomás López kaleko bakoitiak, Santa Klara plaza eta Oiartzun ibaiaren gurutzagunea)BBO: 90.11.06
- Omegako Etxadiaren Barne Erreformatarako PlanaBBO: 67.02.03
- Azokako Etxadiaren Barne Erreformatarako PlanaBBO: 74.05.21
- Arau Subsidiarioen 1. Aldaketa (14/21 EU)BBO: 93.02.09
- Arau Subsidiarioen 12. Aldaketa (14/01;14/03 EU)BBO: 00.10.24
- Arau Subsidiarioen 14. Aldak. (14/21; 14/18; 14/19; 14/13 EU)BBO: 01.09.18
- 14/07 EU-aren Barne Erreformatarako Plan BereziaBBO: 92.11.12
- 14/09 EU-aren Barne Erreformatarako Plan BereziaBBO: 93.02.20
- 14/09 EU-aren Barne Erreformatarako P. Bereziaren AldaketaBBO: 96.09.03
- 14/14 EU-aren Barne Erreformatarako Plan BereziaBBO: 93.03.09
- 14/01 EU-aren Xedapen AzterlanaBBO: 01.09.14
- 14/03 EU-aren Xedapen AzterlanaBBO: 01.06.29
- 14/09 EU-aren Xedapen AzterlanaBBO: 95.07.28
- 14/10 EU-aren Xedapen AzterlanaBBO: 93.07.09
- 14/14 EU-aren Barne Erreformatarako Plan Bereziaren AldaketaBBO: 00.04.18
- 14/06 EU-aren Urbanizazio ProiektuaBBO: 00.12.01
- 14/09 EU-aren Urbanizazio ProiektuaBBO: 95.07.28
- 14/14 EU-aren Urbanizazio ProiektuaBBO: 94.03.30
- 14/06 EU-aren Konpentsazio ProiektuaBBO: 00.03.17
- 14/09 EU-aren Konpentsazio ProiektuaBBO: 95.07.28
- 14/14 EU-aren Konpentsazio ProiektuaBBO: 94.04.14

Zehaztapenak mantendu egingo dira, Plan Orokor honetan ezarritakoen aurka egiten dutenak izan ezik.

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

Kostaldeari buruzko legearen xedapenen eraginpean dago area.

Eremu hau Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbide sistema Euskotrenen Lasarte – Hendaia lineari dagokionean. Aurreikusita dago linea hori bikoiztea edo, hala balegokio, lurperatzea. Hortaz, aplikagarria da Lurreko Garraioak Antolatzeke Legea.



14. AREA:

ERDIGUNEA

II.5. Esku-hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondorengo Esku-hartze Unitateak hartzen ditu:

	m ²
14/01 EU Hirigune Historikoa	36.353
14/02 EU Santa Klara kalea 17, 19, 21 zk.....	267
14/03 EU Santa Klara kalea 25, 27 zk.....	225
14/04 EU Agirre Lehendakariaren plaza	4.981
14/05 EU Santa Klara kalea 20, 22 zk.....	323
14/06 EU Santa Klara kalea 24 zk.....	392
14/07 EU Santa Klara kalea 12, 14 zk.....	706
14/08 EU Tomás López kalea, 11 zk (atzealdea).....	393
14/09 EU Gaztelutxo	347
14/10 EU Miguel Alduntzin 7 zk eta garajea	1.373
14/11 EU Tomás López kaleko aparkalekua	6.622
14/12 EU <u>Miguel Alduntzin 1, 2, 3, 4, 6 zk</u>.....	1.918,30
14/13 EU Azoka Zaharra -Pablo Iglesias kalea, 11 zk.....	5.037
14/14 EU On Bide - R. María Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.....	4.335
14/15 EU <u>Pablo Iglesias kalea 13 zk - R. María Azkue, 14 zk</u>.....	994,75
14/16 EU <u>Pablo Iglesias kalea 15 zk - R. María Azkue, 16 zk</u>.....	1.071,25
14/17 EU Biteri kalea 12, 14, 16 zk.....	799
14/18 EU Biteri Eskolak.....	1.769
14/19 EU Nafarroa hiribidea 65 zk	3.927
14/2 EU 1 Niessen Fabrika Zaharra	10.979
14/22 EU M. Alduntzin kalea, 13 zk.....	1.143
14/23 EU Tomás López - R. María Azkue	738

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. 14/01 EU: Hirigune Historikoa
HHBPPBaren zenbait xedapen zehatz berraztertzea, planeamenduaren Aldaketa baten formulazioaren bidez. Dagokion eremuaz gain, besteak beste, ondorengoak ere aldatzea (Santa Klara kaleko 17 zenbakitik 27ra bitarteko eraikinak izan ezik):
 - Madalen kalea, 42 zk.: Egungo eraikina eraikuntza berriko beste batez ordezkaturiko da, tren-traza zabaldu ahal izateko.
 - Udal Liburutegia: Egungo eraikina eraikuntza berriko beste batez ordezkaturiko da, tren-traza zabaldu ahal izateko. Instalazioak lekuz aldatzea eta bizileku-kalifikazio berria ematea.



14. AREA:

ERDIGUNEA

Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikiak eta espazio nahiz elementu naturalak (bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsizaile edo degradatzaileak jasoko ez dutenak) zerrendaturik daude Katalogo batean. Bertan, Gune Monumentalaz gain, babes-maila desberdina duten zenbait eraikin ere daude jasota (arkitektura zibila, erlijiosoa, hiri-elementuak eta ingeniarietakoak).

ii. 14/02 EU: Santa Klara kalea 17, 19, 21 zk.

Egun dauden eraikinak ordezkatzeko, lerrokatzea eta sestra berriak arautuko dituen Xehetasun Azterlan batean ezarritako xedapenen arabera.

iii. 14/03 EU: Santa Klara kalea 25, 27 zk.

Egun dauden eraikinak ordezkatzeko, lerrokatzea eta sestra berriak arautuko dituen Xehetasun Azterlan batean ezarritako xedapenen arabera.

iv. 14/04 EU: Agirre I Lehendakariaren plaza

Espazio libreak arautzea eta Zumardi jarraitu eta bateratu bat lortzea. Espazio libreen azpiko garaje bat lortzea.

v. 14/05 EU: Santa Klara kalea 20, 22 zk.

BEPB baten bidez eraikuntza-aprobetxamenduak arautzea. Barne Erreformatzeko Area da.

vi. 14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.

BEPB baten bidez eraikuntza-aprobetxamenduak arautzea. Barne Erreformatzeko Area da.

vii. 14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.

Egun dauden eraikinak ordezkatzeko, lerrokatzea eta sestra berriak arautuko dituen Xehetasun Azterlan batean ezarritako xedapenen arabera.

viii. 14/08 EU: Tomás López kalea, 11 (atzealdea)

"Arigala" enpresaren instalazioak dauden eremua bizileku-erabilerarako birkalifikatzea. Lerrokatzea eta sestak adierazteaz gain, jabari-erregimena (publikoa eta pribatua) xedaturik dagoen Xehetasun Azterlan bat idatzi beharko da. Baita Urbanizazio Obren Proiektu bat ere. Barne Erreformatzeko Area da.



14. AREA:

ERDIGUNEA

- ix. 14/09 EU: Gaztelutxo
Egungo eraikina mantentzea eta zuzkidura-erabilerarako egokitzea.
- x. 14/10EU Miguel Alduntzin 7 eta garajea
Egungo eraikina ordezkatzeta, lerrokadura eta sestra berriak, aprobetxamenduak eta abar arautuko dituen BEPB batean ezarritako xedapenen arabera. Aurreko Arau Subsidiarioetako 14-09 EUaren BEPBan aurreikusitako eta burutu gabeko garajerako eremua ere hartuko du bere baitan. Barne Erreformatarako Area da.
- xi. 14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Aparkaleku bat ebaztea.
- xii. 14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Espazio publikoa urbanizatzea.
- xiii. 14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11 zk.
Ekipamendu-eraikin bana egitea. BEPB bat 14/15 eta 14/16 EU-ekin bat etorriko direnak) eta Urbanizazio Obren Proiektu bat egingo dira. Azken finean, helburua da Pablo Iglesias 13 eta 15 zenbakiei dagokien egungo lurzoru pribatuak barne hartuko dituen ekipamendu-eremu bat lortzea
- xiv. 14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue, 13, 15, 17 zk.
Espazioan jarraia ez den Unitate bat da. Helburua da egungo "On Bide" eraikina desagerraraztea eta beste espazio bat (R. Maria Azkue 13, 15, 17 zk.) bizileku-erabilerarako birkalifikatzea, aparkalekurako eraikina (egungo On Bide) eta, bide berri bat ezarri, hilerri zaharrarekin mugakidea den Tomás López kale zatia ordezkatzeko duena.
Jarduketa hau ez da burutuko, On Bide eraitsi aurretik, 14/21 EU unitatean zinema-aretoak eraiki ez badira. BEPB bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat idatziko dira. Barne Erreformatarako Area da.
- xv. 14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 zk. – R. Maria Azkue kalea, 14 zk.
Espazioan jarraia ez den Unitate bat da. Helburua da Pablo Iglesias kalean egun dagoen eraikina desagerraraztea eta eremu hori zuzkidura-erabilerarako birkalifikatzea. Aldi berean R. Maria Azkue kaleko eremua ere bizileku-erabilerarako birkalifikatuko da.
Jarduketa hau 14/16 EU unitateari dagokionarekin koordinatu behar da. Burutzapen Zuzeneko Area da.



14. AREA:

ERDIGUNEA

- xvi. 14/16 EU: de Pablo Iglesias kalea, 15 zk – R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
Espazioan jarraia ez den unitate bat da. Helburua da Pablo Iglesias kalean egun dagoen eraikina desagerraraztea eta eremu hori zuzkidura-erabilerarako birkalifikatzea. Aldi berean R. Maria Azkue kaleko eremua ere bizileku-erabilerarako birkalifikatuko da.
Jarduketa hau 14/15 EU unitateari dagokionarekin koordinatu beharko da.
Burutzapen Zuzeneko Area da.
- xvii. 14/17 EU: Viteri 12, 14, 16
Eraikuntza-aprobetxamenduak eta espazio libreak arautzea, atzealdeko lerrokadurei dagokienean. BEPB bat idatziko da. Barne Erreformarako Area da.
- xviii. 14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.
- xix. 14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65 zk.
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.
- xx. 14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.
- xxi. Santa Klara kaleko 9 zenbakian dagoen eraikina
Egun dauden hiru goi-solairuen erabilera baimendu da. Hirugarren sektoreko erabileraz gain, bizileku-erabilera gisa, egun dagoen komunikazio-gune bertikala nahikoa dela mantenduz eta onartuz.
- xxii. 14/22 EU: M. Alduntzin kalea, 13 zk.
Eremua bizileku-erabilerarako birkalifikatzea. BEPB bat eta Urbanizazio Obren Proiektu bat idatziko dira.
- xxiii. 14/23 EU: T. López kalea- R. Maria Azkue kalea
Tomás López kalea zati batean ordezkaturiko duen bide-elementu bat egitea.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

- 14/01 EU: Hirigune Historikoa
HHBPBaren Aldaketan ezarriko da.



14. AREA:

ERDIGUNEA

EU 14/02: Santa Klara kalea 17, 19, 21 zk. "BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.	
EU 14/03: Santa Klara 25, 27 "BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. E	
EU 14/04: Agirre Lehendakariaren plaza Eraikuntza-perfila	nSO
EU 14/05: Santa Klara kalea 20, 22 zk. "BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Eraikuntza-perfila	S/BO/4GO + 5.a atzeratua
EU 14/06: Santa Klara kalea, 24 zk. "BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Eraikuntza-perfila	S/BO/4GO + 5.a atzeratua
EU 14/07: Santa Klara kalea 12, 14 zk. "BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.	
EU 14/08: Tomás López kalea, 11 zk.(atzealdea)	
Azalera:	393 m ²
- Lerrokatadak:.....	Xehetasun Azterlanean ezarriko da
- Gehieneko perfila:.....	ES/E/1GO/EO
Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen libre)	865
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen libre)	390
Eranskinak (sustapen libre)	0
Merkataritza	0
Guztira	1.255
Zuzkidura-aprobetxamendua	
Zuzkidura-azalera	0
Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen libre)	865,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garaje (sustapen libre).....	27,30



14. AREA:

ERDIGUNEA

Eranskinak (sustapen librea)	0,00
Merkataritza	0,00
Guztira	892,30

Esku-hartze unitatea Banaketa Area da 16 BA/HL

Batezbesteko aprobetxamendua 2,27 m²(s)/m²

14/09 EU: Gaztelutxo
Egungo eraikina finkatzea.

14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea 7 eta garajea
Egun dagoen eraikina ordezkatzera, lerrokadura eta sestra berriak arautuko dituen Xehetasun Azterlan batean ezarritako xedapenen arabera.

Azalera: 1.373 m²

- Lerrokadurak:..... Plan Berezian ezarriko dira

- Gehieneko perfila:.....S/ES/B/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.674
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	1.700
Eranskinak (sustapen librea)	0
Merkataritza	0
Guztira	3.374

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua m²(s)k

Bizilekua (BOE)

Bizilekua (sustapen librea)

Garajea (BOE)

Eranskinak (BOE).....

Garajea (sustapen librea).....

Eranskinak (sustapen librea)

Merkataritza

Guztira

Esku-hartze unitatea Banaketa Area da 17 BA/HL

Batezbesteko aprobetxamendua 1,31 m²(s)/m²



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Ez dago ezarrita.

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Ez dago ezarria.

14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11 zk.
Azoka: egun dagoen eraikina finkatzea.
Pablo Iglesias kalea: Egun dagoen eraikin zati bat desagerraraztea eta azken handitzea egitea, 14/15 eta 14/16 EU unitateen eremuetako eraikin berriaren bitartez.

14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.

Azalera : 4.335 m²

- Lerrokadurak: Plan Berezian ezarrik dira

- Gehieneko perfila: ES/B/5GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	3.672
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	2.884
Eranskinak (sustapen librea)	361
Merkataritza	0
Guztira	6.917

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua m²(s)k

Bizilekua (BOE)

Bizilekua (sustapen librea)

Garajea (BOE)

Eranskinak (BOE).....

Garajea (sustapen librea).....

Eranskinak (sustapen librea)

Merkataritza

Guztira

Esku-hartze unitatea Banaketa Area da 18 BA/HL

Batezbesteko aprobetxamendua 0,90 m²(s)k/m²



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 zk. – R. Maria Azkue kalea, 14 zk.

Azalera: 994,75 m²

- **Lerrokadurak: HAPoren 2. Aldaketa puntualaren araudi partikularrean ezarritakoak**
- Gehieneko perfila.....S/ES/B/5GO

	m ² (s) eraikia
Hirigintza-aprobetxamendua	
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.566
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	1.078
Eranskinak (sustapen librea)	154
Merkataritza	0
Guztira	2.798

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera Pablo Iglesias kaleko kota gainditzen ez duen eraikuntzaren gehieneko perfila aplikatzearen emaitza, bide horren aurrean.

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	1.566,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea).....	75,47
Eranskinak (sustapen librea)	13,86
Merkataritza	0,00
Guztira	1.655,33

Esku-hartze unitatea Banaketa Area da..... 19 BA/HL

Batezbesteko aprobetxamendua 1,66 m²(s)k/m²

14/16 EU: Pablo Iglesias, 15 zk - R. Maria Azkue kalea, 16 zk.

Azalera: 1.071,25 m²

- **Lerrokadurak:..... HAPoren 2. Aldaketa puntualaren araudi partikularrean ezarritakoak**
- Gehieneko perfila:.....S/ES/B/5GO



14. AREA:

ERDIGUNEA

	m ² (s) eraikia
Hirigintza-aprobetxamendua	
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.566
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	1.078
Eranskinak (sustapen librea)	154
Merkataritza	0
Guztira	2.798

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera Pablo Iglesias kaleko kota gainditzen ez duen eraikuntzaren gehieneko perfila aplikatzearen emaitza, bide horren aurrean.

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	1.566,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea).....	75,47
Eranskinak (sustapen librea)	13,86
Merkataritza	0,00
Guztira	1.655,33

Esku-hartze unitatea Banaketa Area da 20 BA/HL
Batezbesteko aprobetxamendua **1,54 m²(s)k/m²**

14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65 zk.
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.
Biteri kaleko 18 zenbakiko eraikinaren atzealdean, 60 m²(s)-ko hirigintza-aprobetxamendua eta terraza erabilgarriak izango dituen behe-oina eraiki ahal izango da.



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/22 EU: Miguel Alduntzin kalea, 13 zk.

Azalera: 1.143 m²

- Lerroakadurak:..... Xehetasun Azterlanean ezarriko dira
- Gehieneko perfila:..... ES/B/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE)	0
Bizilekua (sustapen librea)	1.260
Garajea (BOE)	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea)	420
Eranskinak (sustapen librea)	120
Merkataritza	0
Guztira	1.800

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera 0

Aprobetxamendu homogenotua

m²(s)k

Bizilekua (BOE)	0,00
Bizilekua (sustapen librea)	1.260,00
Garajea (BOE)	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea).....	29,40
Eranskinak (sustapen librea)	10,80
Merkataritza	0,00
Guztira	1.300,20

Esku-hartze unitatea Banaketa Area da 21 BA/HL

Batezbesteko aprobetxamendua 1,14 m²(s)k/m²

14/23 EU: Tomás López kalea - R. Maria Azkue kalea

Ez dago ezarrita.

III.3. Erabilera Erregimena:

Salbuespen gisa, Santa Klara kaleko 5, 7, 9, 11, 13 eta 15 zenbakietako eraikinen ezaugarri bereziak direla eta, eraikin horien behe-oinaren eremuan, Taberna, Kafetegi, Diskoteka, Bingo, Jolas Areto eta antzekoen Ordenantzaren bitartez arautzen diren establezimenduen lizentzia ematea ez da egongo Ordenantza horietan ezarritako distantzia-mugen menpe.



14. AREA:

ERDIGUNEA

Nolanahi ere, salbuespen hori Eusko Jaurlaritzaren Herrizaingo Sailaren abenduaren 16ko 296/1997 Dekretuan ezarritako II. Taldeko jarduerak ezartzeko baldintzen menpe egongo da. Salbuespen gisa ixtea baimendu ahal izango da, aurretik proiektu tekniko bat aurkezten bada eta hirigintza-erregimen orokorraren aldaketarik suposatzen ez badu. Hori, goiko aldean fabrikako kanpo elementu zeharrargia duen itxiera baten bidez egin ahal izango da Santa Klara kaleko 5, 7, 9 eta 11 zenbakietan egun dagoen eraikinaren portxean eta Nafarroa hiribideko 29 zenbakiko eraikinaren mugakide den "zaku erako hondoa" eremuan. Beti ere, burutu aurretik eragindako orubearen jabeen erkidegoaren adostasuna Udaletxean aurkezten bada.

14/01 EU: Hirigune Historikoa
HHBPBan ezarritakoa.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren plaza
Espazio libre azpiko garajeari dagokiona.

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Udalbatzaren Osoko Bilkurak 2003ko apirilaren 8an behin-behineko onespina eman zion HAPOri (9. atala). Hartutako erabakiaren arabera ezarriko da garapen-dokumentuan aurreikusitako etxebizitzaren sustapen-erregimena.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Udalbatzaren Osoko Bilkurak 2003ko apirilaren 8an behin-behineko onespina eman zion HAPOri (9. atala). Hartutako erabakiaren arabera ezarriko da garapen-dokumentuan aurreikusitako etxebizitzaren sustapen-erregimena.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
"BEZ/2: Zabalgunea" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/08 EU: Tomás López kalea, 11 zk. (atzealdea)

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)	0
Sustapen Librako Etxebizitzak (100%)	9
Guztira	9



14. AREA:

ERDIGUNEA

ES erabilera..... Garajeak eta eranskinak
B/1GO/EO..... Bizilekua
Salbuespen gisa, lehen solairutik (1GO) aparteko bizileku-erabilera baimenduko da estalkipean (EO).

14/09 EU: Gaztelutxo

Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrari dagokiona.

14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea, 7 eta garajea

Bizileku-erabilerari dagokiona.

EtxebizitzakUnitateak

Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%) 0

Sustapen Libreko Etxebizitzak (100%) 18

Guztira 18

S/ES erabilera Garajeak eta eranskinak

BO/3GO erabilera..... Bizilekua

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua: Ez dago ezarrita.

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.: Ez dago ezarrita.

14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11 zk.

Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrari dagokiona.

14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.

Bizileku-erabilerari dagokiona. Debe katuta da merkataritza-erabilera behe-
oinean.

EtxebizitzakUnitateak

Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%) 0

Sustapen Libreko Etxebizitzak (100%) 36

Guztira 36

ES erabilera..... Garajeak eta eranskinak

B/5GO erabilera Bizilekua

14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 zk. – R. Maria Azkue kalea, 14 zk.

“Pablo Iglesias kalea, 13 zk.” eremua: Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrari dagokiona.

“R. Maria Azkue kalea, 14 zk.” eremua: “BEZ/3: Eraikuntza Irekia” Bizileku

Erabilerarako Zonari dagokiona. Debe katuta da merkataritza-erabilera behe-
oinean.

EtxebizitzakUnitateak

Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%) 0

Sustapen Libreko Etxebizitzak (100%) 15

Guztira 15



14. AREA:

ERDIGUNEA

S/ES..... Garajeak eta eranskinak
B/5GO..... Bizilekua

14/16 EU: Pablo Iglesias kalea, 15 zk – R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
"Pablo Iglesias kalea, 15 zk." eremua: Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrari dagokiona.
"R. Maria Azkue kalea, 16 zk." eremua: "BEZ/3: Eraikuntza Irekia" Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona. Debekatuta da merkataritza-erabilera behe-oinean.

Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak I (0%).....	0
Sustapen Libreko Etxebizitzak (100%)	15
Guztira	15
S/ES erabilera	Garajeak eta eranskinak
B/5GO erabilera	Bizilekua

14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16 zk.
BEZ/2: Zabalgunea Bizileku Erabilerarako Zonari dagokiona.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65 zk.
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan ezarritakoa.

14/21 EU: Niessen fabrika zaharra
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketan eta Xehetasun Azterlanean ezarritakoa.

14/22 EU: M. Alduntzin kalea, 13 zk.	
Etxebizitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)	0
Sustapen Libreko Etxebizitzak (100%)	12
Guztira	12
ES	Garajeak eta eranskinak
B/3GO.....	Bizilekua

14/23 EU: Tomás López kalea - R. Maria Azkue kalea

III.4. Zehaztapen Lotesleak:
Kosta Legean eta Lurreko Garraioen Antolamenduari buruzko Legean ezarritakoak.



14. AREA:

ERDIGUNEA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikigarriaBEL/1Jaba
Sestra gainean eta azpian eraikigarriaBEL/1Jaba
Publikoko zortasuna portxean.
Sestrapean eraikigarria..... BEL/2 Jabari pribatua, erab. prib o
Sestrapean eraikigarria..... BEL/2 Jabari pribatua, erab.
Publikoko zortasuna gainazalean.
- Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia (HSEL)
Sestra gainean eta azpian eraikigarria HSEL/1Jaba
Sestra gainean eta azpian eraikigarria HSEL/1Jaba
..... Publikoko zortasuna portxean
Sestrapean eraikigarria..... HSEL/2..... Jabari pribatua, erab.
Publikoko zortasuna portxean
- Bideak (B)
Hiri barruko errep. sarea B/2.....Jabari publikoa, erab. publ.
Oinezkoen bide-sarea B/3.....Jabari publikoa, erab. publ.
Espazio libre azpiko garajeak B/4.....Jabari publikoa, erab. publ.
- Espazioa Libreak (EL)
Parkeak eta lorategiak EL/1Jabari publikoa, erab. publ.
Oinezkoen areak EL/2Jabari publikoa, erab. publ.
- Jabari Publikoa (JP)
Itsas-Lehorreko Jab. Publ..... JP/1Jabari publikoa, erab. publ.
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Administrazio Publikoa EKL/1Jabari publikoa, erab. publ.
Azoka EKL/2Jabari publikoa, erab.
publ. emakidarekin
Irakaskuntza EKL/3Jabari publikoa, erab. publ.
Kultura EKL/4Jabari publikoa, erab. publ.
Asistentzia eta beste zerbitzuak..... EKL/6Jabari pribatua, erab. publ.
- Instalazio eta Azpiegituretarako Lurzatia (IAL)
Saneamendua IAL/3Jabari pribatua, erab. publ.



14. AREA:

ERDIGUNEA

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

14/01 EU: Hirigune Historikoa
HHBPPBaren Aldaketan ezarriko da.
Nolanahi ere, Eusko Trenbideetako trenbidea zabaldu ahal izateko, Madalena kaleko 27 eta 42 zenbakietan dauden eraikinei dagozkien eremuek Jarduketa Bakaneko Unitate bana osatzen dute.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren plaza
Jarduketa Bakaneko Unitatea da hiri-lurzoruan.

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/08 EU: Tomás López kalea, 11 (atzealdea)
Ez da beharrezkoa.

14/09 EU: Gaztelutxo
Ez da beharrezkoa.

14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea, 7 eta Garajea
Ez da beharrezkoa.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Ez da beharrezkoa.

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Jarduketa Bakaneko Unitatea da hiri-lurzoruan.



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 – R. Maria Azkue kalea, 14
Ez da beharrezkoa.

14/16 EU: Pablo Iglesias kalea, 15 – R. Maria Azkue kalea, 16
Ez da beharrezkoa.

14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16
Ez da beharrezkoa.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira..

14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Jarduketa Bakaneko Unitatea da hiri-lurzoruan.

14/22 EU: M. Alduntzin kalea, 13
Ez da beharrezkoa

14/23 EU: Tomás López kalea - R. Maria Azkue kalea
Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

14/01 EU: Hirigune Historikoa
Eusko Trenbideetako trenbidea zabaldu ahal izateko, Madalena kaleko 27 eta 42 zenbakietan dauden eraikinei dagozkien eremuen lorpenerako..... Desjabetzea

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
Ez da beharrezkoa.



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza Desjabetzea

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
BEPBan ezarriko da.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
BEPBan ezarriko da.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/08 EU: Tomás López kalea, 11 (atzealdea)
Xehetasun Azterlanean ezarriko da.

14/09 EU: Gaztelutxo
Ez da beharrezkoa.

14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea, 7 eta Garajea
Plan Berezian ezarriko da.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
Ez da beharrezkoa.

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk. Desjabetzea

14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
Plan Berezian ezarriko da.

14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 – R. M. Azkue kalea, 14 zk..... Konpentsazioa

14/16 EU: Pablo Iglesias kalea, 15 – R. M. Azkue kalea, 16 zk..... Konpentsazioa

14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16
Ez da beharrezkoa.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65

Aurreko Arau Subsidiarioen 14. Aldaketaren helburuak mantenduko dira.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra: Desjabetzea

14/22 EU: M. Alduntzin kalea, 13

Ez da beharrezkoa.

14/23 EU: Tomás López kalea - R. Maria Azkue kalea

Ez da beharrezkoa.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

14/01 EU: Hirigune Historikoa

HHBPParen Aldaketan ezarritakoak.

Madalena kaleko 17, 19, 21-23, 27 eta 42 zenbakietan dauden eraikinak.

Madalena kaleko 25 zenbakian dagoen eraikinaren atzealdea.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.

Ez dago ezarrita.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.

Ez dago ezarrita.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza

Nafarroa hiribidean dagoen eraikina (Batzokia).

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.

Egun dauden bi eraikinak.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.

Egun dagoen eraikina.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.

Ez dago ezarrita.

14/08 EU: Tomás López kalea, 11 (atzealdea)

Egun dagoen eraikina (Arigala Tailerrak).

14/09 EU: Gaztelutxo

Ez dago ezarrita.



AREA 14:

CENTRO

14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea, 7 eta Garajea
Egun dagoen eraikina.

14/11 EU: Tomás López kaleko aparkalekua
"Perratokiko" eraikinak.

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Eraikin nagusiekin unitate arkitektonikoa osatzen ez dutenak (Txabolak eta erantsiak).

14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11 zk.
Zuzkidura-eraikinaren zatia (N^a Sra. de la Asunción LHI zaharra).

14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zk.
On Bide" eraikina.

14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 zk.– R. Maria Azkue kalea, 14 zk.
Pablo Iglesias kalea, 13 zenbakiko eraikina.

14/16 EU: Pablo Iglesias kalea, 15 zk. – R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
Pablo Iglesias kalea, 15 zenbakiko eraikina.

14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16 zk.
Ez dago ezarrita.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Ez dago ezarrita.

14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65 zk.
Ez dago ezarrita.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Udal Frontoia.
Arte Plastikoen Tailerra.

14/22 EU: M. Alduntzin kalea, 13 zk.
Ez dago ezarrita.

14/23 EU: T. López kalea - R. Maria Azkue kalea
Ez dago ezarrita.



AREA 14:

CENTRO

IV.4. Nahitaezko lagapenak:

Kasu guztietan, irizpide orokor gisa: urbanizazio-kargarik gabeko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria).

14/01 EU: Hirigune Historikoa
HHBPPBaren Aldaketan ezarritakoak.
Madalena kaleko 17, 19, 21-23, 27 eta 42 zenbakietako lurzatietarako antolamendu berriko lurzoru eraiki gabea.

14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
Ez dago ezarrita.

14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
Santa Klara kaleko 27 zenbakiko lurzatirako antolamendu berriko lurzoru eraikik gabea.

14/04 EU: Agirre Lehendakariaren Plaza
Ez dago ezarrita.

14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.
Barne Erreformatarako eremu guztietan: urbanizazio-kargarik gabeko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria) eta eraikuntzak okupatu gabeko lurzorua, erabilera eta jabari publikokoa.

14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.
Barne Erreformatarako eremu guztietan: urbanizazio-kargarik gabeko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarria) eta eraikuntzak okupatu gabeko lurzorua, erabilera eta jabari publikokoa.

14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.
Ez dago ezarrita.

14/08 EU: Tomás López kalea, 11 (atzealdea)
Lurzoru eraiki gabea antolamendu berrian.

14/09 EU: Gaztelutxo
Ez dago ezarrita.

14/10 EU: Miguel Alduntzin kalea, 7 eta Garajea
Lurzoru eraiki gabea antolamendu berrian.

14/11 EU: Tomás López kaleko garajea.
Ez dago ezarrita.



14. AREA:

ERDIGUNEA

14/12 EU: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.
Ez dago ezarrita.

14/13 EU: Azoka Zaharra – Pablo Iglesias kalea, 11zk.
Ez dago ezarrita.

14/14 EU: On Bide – R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17
Hirigune Historikoa, Santa Klara kaleko atzealdea, Patxiku zelaia eta Miguel Alduntzin kaleko atzealdearen artean dagoen eremua lagatzea, On Bide dagoen lurzorua barne (aurreko Arau Subsidiarioetako 14/11 EU) eta aparkaleku berriak hartuko duen lurzorua izan ezik. Aparkaleku berri horren azalera titulartasun pribatukoa izango da, baina erabilera publikoko zortasuna izango du gainazalean.

Unitate honen hirigintza kudeaketa, hirigintza garapenerako dokumentuetan jasoko da eta honela eratuko da:
Bizileku aprobetxamendua R. Maria Azkue kalea, 13, 15, 17 zenbakietan gauzatuko da eta aurreko 14/11 Esku-hartze Unitatearen jabeei egokituko zaie (lagapenerako %10 izan ezik).

EU honi, bere eremua berritzeaz gain, ondorengo urbanizazio-karga gisa lotetsi zaio: 14/23 EUan aurreikusitako bidearen burutzapenean ehuneko berrogeita hamarreko (50) parte hartzea.

14/15 EU: Pablo Iglesias kalea, 13 zk – R. Maria Azkue kalea, 14 zk.
Unitate honen hirigintza kudeaketa, honela eratuko da:

Bizileku aprobetxamendua R. Maria Azkue kalea, 14 zenbakian gauzatuko da eta Pablo Iglesias kalea, 13 zenbakiaren jabeei egokituko zaie (lagapenerako %10 izan ezik). Horiek, berriz, Pablo Iglesias kaleko 13an aurreikusitako Ekipamendua Udalari lagako diote.

EU honi, bere eremua berritzeaz gain, ondorengo urbanizazio-karga gisa lotetsi zaio: 14/23 EUan aurreikusitako bidearen burutzapenean ehuneko hogeita bosteko (25) parte hartzea.

14/16 EU: Pablo Iglesias kalea, 15 zk.– R. Maria Azkue kalea, 16 zk.
Unitate honen hirigintza kudeaketa, honela eratuko da:



14. AREA:

ERDIGUNEA

Bizileku aprobetxamendua R. Maria Azkue kalea, 16 zenbakian gauzatuko da eta Pablo Iglesias kalea, 15 zenbakiaren jabeei egokituko zaie (lagapenerako %10 izan ezik). Horiek, berriz, Pablo Iglesias kaleko 15ean aurreikusitako Ekipamendua Udalari lagako diote.

EU honi, bere eremua berritzeaz gain, ondorengo urbanizazio-karga gisa lotetsi zaio: 14/23 EUan aurreikusitako bidearen burutzapenean ehuneko hogeita bosteko (25) parte hartzea.

14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16
Ez da beharrezkoa.

14/18 EU: Biteri Eskolak
Ez da beharrezkoa.

14/19 EU: Nafarroa hiribidea, 65 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra
Ez da beharrezkoa.

14/22 EU: M. Alduntzin kalea, 13 zk.
Ez da beharrezkoa.

14/23 EU: T. López kalea - R. Maria Azkue kalea
Ez da beharrezkoa.

Beste alde batetik, 22. Areari dagokion Arau Partikularra ondorengoa da:



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: Iztietza Ikastetxe 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 suntsizaille edo degradatzailek 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

- Lerrokadurak:..... 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

- Lerrokadurak:..... 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 ganean eta azpian eraikigarriaBEL/1Jaba
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. libreen 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: Iztietta 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: Iztietta 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.

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Udal Bulego Teknikoa
Oficina Técnica Municipal



B.- ORDENANTZA PARTIKULARRAK

14/12, 14/15, 14/16 EU unitateei eta 22 Areari dagokien HAPOren 2. Aldaketa Puntuala
Fasea: Hasierako onespina



14/12 Esku-hartze Unitatea: Miguel Alduntzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.

HAPOren hirigintzako xedapen guztiak mantenduko dira, mugaketari dagokiona izan ezik. Hori, antolamendu-planoetan zehaztutakoaren arabera, 1.918,30 m²-tan ezarri da.



14/15 Esku-hartze Unitatea: Pablo Iglesias kalea, 13 zk. – R. Maria Azkue kalea, 14 zk.

MUGAKETA:

01 Planoa

ZONAKATZE XEHATUAREN EZAUGARRI-TAULA			02 Planoa
ERABILERA ZONA	ZONIFIKATZE KODEA	ZONAREN AZALERA (m ²)	ETXEBIZITZAK (kop.)
Ekipamendu Komunitarioa	EKL	375,30	
Bizilekua	BEZ/3	480,99	15
Oinezkoen bide sarea	B/3	138,46	
Guztizko azalera		994,75	

EMAITZAZKO LURZATIAK ETA ERAIKUNTZAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK-					03 Planoa
LURZATIA	AZALERA	SOLAIRUAK	AZALERA ERAIKIGARRIA (m ² (s))	BEHE SOLAIRUAREN GEHIENEO OKUPAZIO-AZALERA	GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA
P1 (EKL)	375,30	S + ES	*		
P2 (BEZ/3)	480,99	S + ES + B + 5GO	1.566	278,25	15

(*) Zuzkidura-eraikuntzarako gehieneko azalera eraikigarria sestrapean: Pablo Iglesias kaleak, bide horren aurrealdean, duen gehieneko kotatik beherako eraikuntza-perfila aplikatzearen emaitza.

P2 Lurzatia (BEZ/3): Garaje eta erankinetarako azalera eraikigarria S eta ES solairuetan: 1.078 + 154 m²(s).

ANTOLAMENDUA

04 Planoa

Erabilerak:

1 LURZATIA: Ekipamendu komunitarioa solairu guztietan

2 LURZATIA: Sotoan eta erdisotoan: garajea
B eta goiko solairuetan: Bizilekua



DEFINIZIO GEOMETRIKOA: Lerrokadurak eta sestrak 05 Planoa

1 LURZATIA:

Gehieneko altuera = Pablo Iglesias kaleak bidearen aurrealdean duen kota.

2 LURZATIA:

Erreferentzia-kotatik hegalerainoko gehieneko altuera: 19,65 m

GAINEZARPENA, EGUNGO EGOERA ETA EGOERA AURREIKUSIA 06 Planoa

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK / ZORTASUNAK 07 Planoa

14/16 EU unitatearekin bat datorren R. María Azkue kaleko bizileku erabilerarako lurzati eraikigarriari ondorengo kargak ezarriko zaizkio: kale bereko 14/15 EU unitatearekin bat datorren bizileku erabilerarako lurzatiaren alde ezarri beharrekoak. Horiek, oinezkoek nahiz ibilgailuek, arrapala eta sortu beharreko bestelako sarbideen bitartez, garaje erabilera duten sotoetara iristeko bide eta sarrera libreari buruzkoak izango dira. Baita bi lurzatietakoa sotoetakoa zirkulazio libreari buruzkoak ere.

PERFILAK 08 Planoa

LURRAZPIKO GEHIENENOKO OKUPAZIOA 09 Planoa

LURZORUAREN JABARI ETA ERABILERA ERREGIMENA 10 Planoa

JABARI ETA ERABILERA	AZALERA (m ²)	EHUNEKOA (%)
JAB. ETA ERAB. PUBLIKOA	513,76	51,64
JAB. ETA ERAB. PRIVATUA	480,99	48,36

Lurzatiitze eta eraikuntzaren baldintzak: Eremua, bere osotasunean, bi lurzatiizat hartuko da.

Eraikuntzaren burutzapen baldintzak: Hirigintza Arau hauetako 20. artikulua edukia bete behar duen eraikuntza-proiektu baten arabera garatuko da.



14/16 Esku-hartze Unitatea: Pablo Iglesias kalea, 15zk. – R. Maria Azkue kalea, 16 zk.

MUGAKETA:

01 Planoa

ZONAKATZE XEHATUAREN EZAUGARRI-TAULA				02 Planoa
ERABILERA ZONA	ZONIFIKATZE ZONA	ZONAREN AZALERA (m ²)	ETXEBIZITZAK (kop.)	
Ekipamendu Komunitarioa	EKL	391,58		
Berdegunak	EL/1	42,22		
Bizilekua	BEZ/3	613,55	15	
Oinezkoen bide sarea	B/3	23,60		
Gutzizko azalera		1.071,25		

EMAITZAKO LURZATIAK ETA ERAIKUNTZAREN OINARRIZKO EZAUGARRIAK-						03 Planoa
LURZATIA	AZALERA	SOLAIRUAK	AZALERA ERAIKIGARRIA (m ² (s))	BEHE SOLAIRUAREN GEHIENEO OKUPAZIO-AZALERA	GEHIENEO ETXEBIZITZAK A KOPURUA	
P1 (EKL)	391,58	S + ES	*			
P2 (BEZ/3)	613,55	S + ES + B + 5GO	1.566	278,25	15	

(*) Zuzkidura-eraikuntzarako gehieneko azalera eraikigarria sestrapean: Pablo Iglesias kaleak, bide horren aurrealdean, duen gehieneko kotatik beherako eraikuntza-perfila aplikatzearen emaitza.

P2 Lurzatia (BEZ/3): Garaje eta eraikinetarako azalera eraikigarria S eta ES solairuetan: 1.078 + 154 m²(s).

ANTOLAMENDUA

04 Planoa

Erabilerak:

1 LURZATIA: Ekipamendu komunitarioa solairu guztietan

2 LURZATIA: Sotoan eta erdisotoan: garajea B eta goiko solairuetan: Bizilekua



DEFINIZIO GEOMETRIKOA: Lerrokadurak eta sestrak 05 Planoa

1 LURZATIA:

Gehieneko altuera = Pablo Iglesias kaleak bidearen aurrealdean duen kota.

2 LURZATIA:

Erreferentzia-kotatik hegalerainoko gehieneko altuera: 19,65 m

GAINEZARPENA, EGUNGO EGOERA ETA EGOERA AURREIKUSIA 06 Planoa

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK / ZORTASUNAK 07 Planoa

14/16 EU unitatearekin bat datorren R. Maria Azkue kaleko bizileku erabilerarako lurzati eraikigarriari ondorengo kargak ezarriko zaizkio: kale bereko 14/15 EU unitatearekin bat datorren bizileku erabilerarako lurzatiaren alde ezarri beharrekoak. Horiek, oinezkoek nahiz ibilgailuek, arrapala eta sortu beharreko bestelako sarbideen bitartez, garaje erabilera duten sotoetara iristeko bide eta sarrera libreari buruzkoak izango dira. Baita bi lurzatietakoko sotoetakoko zirkulazio libreari buruzkoak ere.

PERFILAK 08 Planoa

LURRAZPIKO GEHIENEKO OKUPAZIOA 09 Planoa

LURZORUAREN JABARI ETA ERABILERA ERREGIMENA 10 Planoa

JABARI ETA ERABILERA	AZALERA (m ²)	EHUNEKOA (%)
JAB. ETA ERAB. PUBLIKOA	457,70	42,73
JAB. ETA ERAB. PRIVATUA	613,55	57,27

Lurzatiitze eta eraikuntzaren baldintzak: Eremua, bere osotasunean, bi lurzatiizat hartuko da.

Eraikuntzaren burutzapen baldintzak: Hirigintza Arau hauetako 20. artikulua edukia bete beharko duen eraikuntza-proiektu baten arabera garatuko da.



22. ÁREA: AGUSTINAK

HAPOn hirigintzako xedapen guztiak mantenduko dira, mugaketari dagokiona izan ezik. Hori, antolamendu-planoetan zehaztutakoaren arabera, 100.544,05 m²-tan ezarri da.

Errenterian, 2006ko abuztuan

Udal Bulego Teknikoko Zuzendaria

Stua. Enrique Ponte Ordoqui