

57 SEKTOREA:

PERUTXENE/SAGASTI

 I. MUGAKETA m<sup>2</sup>

 I.1. **Azalera, guztira:**..... **190.245**

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

 II.1. **Lurzoruaren Sailkapena:**..... **URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA**

 II.2. **Kalifikazio Orokorra:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
**Sist. Orokoren erabilerarako ez den azalera )** ..... **120.701**

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia..... BEZ/3 ..... 90.022

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana ..... BEZ/4..... .30.679

**Sist. Orokoren erabilerarako azalera** ..... **69.544**

Komunikazioen Sist. Orokorra:

Hiriarteko Errepidea .....KSO/2.1 ..... .17.786

Hiriko errepide sarea .....KSO/2.2 ..... .21.849

Espazio Libreen Sist. Orokorra:

Parkeak eta Lorategiak .....ELSO/1 ..... .23.480

Instalazio eta Azpiegituren Sist. Orokorra:

Ur-hornidura.....IASO/2 ..... .....2.927

Trenbide Sistema Orokorra:

Parkeak eta Lorategiak ELSO/1 ..... 2.259

Hiriko errepide sarea ... KSO/2.2 ..... 1.243

Oharra: Komunikazioen Sistema Orokorrari dagokionena, proposatutako kalifikazioak aurreikusitako geroko antolamendua jasotzen duela ulertuko da. Aldaketak justifikatzen dituzten industria edo etxebizitzaren inguruko aurreikuspenak garatzen ez diren bitartean eta bideen sistema orokor berriak gauzatzen ez diren bitartean, egungoak horren menpe egongo dira eta indarrean jarraituko dute errepideen Foru Arauan ezarritako babesek eta zortasunek. Kalifikazio Orokorreko eremuen definizioa garaturik dago Garapen Planamendurako beharrezkoak diren xedapenak eta betekizunak biltzen dituen dokumentu honetan.

Sektoreari lotutako Sistema Orokorra: Sektorearen mugetatik kanpo dauden eta Hilerriko Saihesbidea eraikitze beharrezkoak diren jabetza pribatuko lursailei, Sektore horretako jabetza pribatuko lursailek duten batez besteko eraikigarritasun bera egokitzen zaie, baina aurrerago egingo den berdinbanatze proiektuari txertatzeren ondorioetarako soilik. Horrela, hirigintza aprobetxamendua sortaraziko dute Sektore eremu horretako titularrarentzat eta, aldi berean, esleitutako emaitzako lurzatiak izango dira Saihesbidea eraikitze azpiegituraren titularrarentzat. Hori guztia, 2/2006 Legearen 25.2.a artikuluan xedatutakoaren arabera.

**Komunik. Sist. Orokoren erabilerarako azalera (Zentolengo Saihesbidea)**..... **9.010**

UDALERRIA: OIARTZUN (%87,47) ..... 7.881

UDALERRIA: ERRETERIA(%12,53) ..... 1.129

### II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

Sektore bat da.

Hirigintza Jarduketako Programa eta Urbanizazio Proiektua idaztea exijitzen da. Ibaian behera eragina izan duten ur-ibilguen portaera hidraulikoa aztertuko da eta neurri zuzentzaileak hartuko dira gabezia hidraulikorik antzeman ez gero. Ur-emarien laminazio urmaelak beharrezkoak izanez gero, ubideetatik kanpo kokatuko dira, ur-emariei eragin gabe.

### II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Eremua Errenteriako HAPOren lehen laurtekoari lotutako lurzoru urbanizagarriko Sektore gisa mugatu da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren (Hiriarteko Errepidea) mugakidea da eta, horrenbestez, Errepideen Foru Araua aplikatuko zaio.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren (Trenbide sistema) mugakidea da eta, horrenbestez, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatuko zaio.

### II.5. Burutzapen Unitateak:

Sektorea Burutzapen Unitate bakarra du.

## III. ANTOLAMENDU XEHATUA

### III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Lurzorua birkalifikatzea, babes ofizialeko eta sustapen libreko etxebizitza programa batera zuzenduta
- ii. Sektorearen eraikigarritasuna egokitzea 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legearen xedapenetara.
- iii. Bertan dauden eraikinak finkatzea.
- iv. Bide-antolaketa konpontzea, eremu hau Zentolen, Palazio Zarra/Larretxipi eta Aranguren eremuekiko komunikazioa bermatuta.
- v. GI3672 errepideko "saihesbideari" Zentolen inguruan konponbidea ematea, Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatuko proiektuaren arabera.
- vi. Zentolengo hilerriaren eremuan, GI3672 errepideak hartzen duen espazioa oinezkoentzat egitea eta bertako urbanizazioa egokitzea, behin horko "saihesbidea" burutu eta gero.
- vii. Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio Donostiako Bigarren Ingurabideak eragiten dituen egungo bideak leheneratzea.
- viii. Sektorean dagoen (dauden) baserriari (baserriei) dagokionean, eta irizpide orokor gisa, ondorengo baldintzak ezarri dira:
  - Lurzati Pribatu eraikiezinenaren gutxieneko azalera, eraikin bakoitzari lotua: mila (1.000) metro koadro.
  - Baimenduta dago HSEZ/1 erabilera.
  - Salbuespen gisa eta BEZ/4 kalifikaziora egokituz gero, ahalbidetuko da eraikin bakoitzean, Erabilera Erregimenean zehaztutakoez gain, gehienez beste lau (4)

etxebizitza egitea.

- Nolanahi ere, Plan Orokorren Aldaketa honen bidez, BEZ/4 Eraikuntza Bakaneko Bizileku Erabilerarako Zonari dagokion Kalifikazio Orokorreko Erregimenari egiten zaion atxikipena ez da loteslea eta aldatu ahal izango da antolamendu xehatuko tresna baten bidez, 2004ko otsailaren 4an, Diputatuen Kontseiluak Errenteriako HAPO onartu zueneko akordioari jarraiki.

### III.2. Eraikuntza Erregimena:

- Lerrokadurak:.....aldaketa honetan ezarritakoak
- Gehieneko perfila:..... **SO/ES/B/4GO**

#### **Hirigintza Eraikigarritasuna**

<u>(dauden baserrii dagokienaz gain)</u>	<u>m<sup>2</sup>(s) eraikiak</u>
Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) .....	12.265,9
Araubide Tasatuko Babes Ofizialeko Udal Etxebizitzak (ATBOU) .....	2.562,2
Sustapen Libreko Etxebizitzak (LK) .....	16.533,7
Sustapen Libreko Familia Bakarreko Etxebizitzak (LFB).....	3.400,0
Merkataritza .....	<u>1.448,4</u>

**Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna.....36.210,2**

<u>(dauden baserrii dagokienaz gain)</u>	<u>m<sup>2</sup>(s) eraikiak</u>
Garajea, sustapen librea, familia bakarrekoa .....	1.200,0
Garajea BOE .....	3.210,0
Eranskinak BOE.....	1.444,5
Garajea ATBOU .....	690,0
Eranskinak ATBOU .....	310,5
Garajea, sustapen librea .....	7.000,0
Eranskinak, sustapen librea .....	<u>1.600,0</u>

**Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna ..... 15.455,0**

**Hirigintza Eraikigarritasuna, guztira .....51.665,2**

<u>Zuzkidura</u> .....	<u>m<sup>2</sup>(s) eraikiak</u>
Zuzkidura azalera (asistentzia) .....	2.500
Zuzkidura azalera (kultura) .....	200
Zuzkidura azalera (irakaskuntza) .....	<u>1.500</u>
Guztira .....	4.200

Eraikigarritasun fisikoa zuzkidura .....

Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean.....

Eraikigarritasun fisikoa sestrapean .....

**Eraikigarritasun fisikoa, guztira ..... 55.865,2 m<sup>2</sup>(s) eraikiak**

<b>Eraikigarritasun Ponderatua</b>	<b>m<sup>2</sup>(s)k</b>
Bizilekua BOE .....	12.265,9
Bizilekua ATBOU.....	4.355,7
Bizilekua, sustapen librea .....	35.286,2
Bizilekua, sustapen librea, familia bakarrekoa .....	7.963,7
Garajea, sustapen librea, familia bakarrekoa .....	628,2
Garajea BOE .....	1.123,4
Eranskinak BOE.....	505,5
Garajea ATBOU .....	241,5
Eranskinak ATBOU .....	108,7
Garajea, sustapen librea .....	1.127,5
Eranskinak sustapen librea .....	300,7
Merkataritza .....	<u>758,2</u>
Guztira .....	64.665,2
Dentsitatea .....	16,30 Etx./Ha

Jarduketa Programak lehen laurtekoan egitekoen artean jo du Sektorea. Indarrean dagoen Errenteriako HAPoren 2.10.5 artikularen aldaketaren arabera, Sektore hau ez dago inolako banaketa-areetan txertaturik; beraz, Sektore independentea da.

Batez besteko hirigintza eraikigarritasuna kalkulatzean, sektorearen azaleratik kanpo utziko dira ondorengoak: Aranguren ur-biltegiari dagozkion instalazio eta azpiegituretarako finkatu den lurzattia (IASO/2: 2.927 m<sup>2</sup>), Komunikazioen Sistema Orokorrean finkatu diren Gipuzkoako Foru Aldundiaren bideen lursailak (A: 2.333 m<sup>2</sup>) eta Aranguren eremuko Konpentsazio Proiektuan doako lagapen gisa lortu eta eremuari erantsitako lursailak (Errenteria 53-S/Oiartzun A-35B) (A: 2.139 m<sup>2</sup>). Bestalde, kontuan hartuko dira Sektorearen mugetatik kanpo dauden eta Hilerriaren eremuan GI3672 Saihesbidea eraikitzeke beharrezkoak diren jabari pribatuko lursailak (A:5.851 m<sup>2</sup>). Horrenbestez, osotara hartuko den azalera 188.697m<sup>2</sup>-koa izango da.

**Batez besteko eraikigarritasuna (a/ 188.697 m<sup>2</sup>) ..... 0,34269 m<sup>2</sup>( s) k/m<sup>2</sup>**

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa, zuzkidura publikoa ez den beste erabileretarako..... 36.210,2 m<sup>2</sup>(s)

Sektorearen azalera, sistema orokorren erabilerarako azalera izan ezik.....120.701m<sup>2</sup>

**Sektorearen eraikigarritasun indizea gutxienez %15eko aldapa duten eremuetarako (eraikigarritasun minimoa betetzea) ..... 0,30 m<sup>2</sup>( s)/m<sup>2</sup>**

## III.3. Erabilera Erregimena:

Etxebizitzak (egungoetz gain) ..... unitateak

Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) ..... 107  
Araubide Tasatuko Babes Ofizialeko Udal Etxebizitzak (ATBOU) ..... 23  
Sustapen Libreko Etxebizitzak..... 160  
Sustapen Libreko Familia Bakarreko Etxebizitzak ..... 20

**Guztira .....** **310**

**Erabilera: SO/ES .....** Garajeak eta eranskinak

**Erabilera: B/4GO.....** Bizilekua

Debekatuta dago Bigarren Sektoreko Industria erabilera nahiz auto konponketarako erabilera eremu horretan.

## III.4. Zehaztapen lotesleak

Errepideen Foru Arauan eta Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean xedatutakoak.

IV. BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: ..... Sektorea

IV.2. Jarduketa Sistema: ..... Hitzarmen sistema

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Xede horrekin dokumentu honi erantsitako planoetan ezarritakoak.

IV.4. Nahitaezko lagapenak:

Urbanizazio kostuetatik libre dagoen irabazizko aprobetxamenduaren %15 (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legearen 27. artikulua, 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza jarduketak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetza aldatzen duenak berraldatua).

Espazio Libreei (Parkeak eta lorategiak) lotutako lurzoru osoa.

Erabilera eta jabari publiko gisa izendatutako lurzoru osoa, zuzkidura erabilerarakoa barne.

Trenbide Sistema Orokorrari eta Komunikazioen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru osoa. Lurzoru hori bat dator GI3672 eta 24 Area: Aranguren eremuak lotzeko bide berriarekin. Gipuzkoako Foru Aldundiak partzialki ordainduko du bide horren kostua, 2003ko martxoaren 25ean, Administrazio horrekin eta SPRILUR. S.A. enpresarekin izenpetutako "Pasaialdean industria poligonoen arteko bide-lotura gauzatzeko lankidetzak-hitzarmena" dokumentuaren arabera