

ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA:
PERUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko
ERAIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA -

EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN
TXOSTENA, 2008ko ABENDUAREN 11koa, BETETZEN DUEN DOKUMENTUA

0.- AURKEZTUTAKO DOKUMENTAZIOA

A) MEMORIA

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

II.- AURREKARIAK

III.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI BURUZKO KONTSIDERAZIOAK

- Hirigintza egiturazko antolamenduaren xedapenak

- 2/2006 Legeak ezarritako gutxieneko eraigarritasunera egokitzea.
- Etxebizitzaren kuantifikazioa.
- Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak gordetzea.
- Espazio libreak.

- Hirigintza antolamendu xehatuaren xedapenak

Tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak.

- Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak.
- Ibilgailuentzako aparkalekua.
- Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuak.
- Landareak.

IV.- EAEko TRENBIDE SAREAREN LURRALDEAREN ARLOKO PLANARI BURUZKO
KONTSIDERAZIOAK (TSLP).

V.-HIRIGINTZA FITXA BERRIA

(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA,
57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO
GUTXIENeko ERAIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA -
ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 1. Dokumentua: Memoria - 30. orrialdeko
hirigintza fitxa)

VI.- ZUZKIDURA PUBLIKOEZ BESTELAKO ERABILERARAKO SESTRA GAINEKO
ERAIGARRITASUN FISIKOAREN TAULA

(honako taula honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA,
57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO
GUTXIENeko ERAIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA -
ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 1. Dokumentua: Memoria - 25.
orrialdeko taula).

VII.- EMAITZAZKO LURZATI BERRIEN LABURPEN TAULA

(honako taula hauen ordez: ERRENTERRIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENEN ERRAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERRIA - 2008ko urtarrila" - 1. Dokumentua: Memoria - 42. orrialdeko taula eta aldaketa bereko 3. Dokumentua: Hirigintza Arauak - 126. orrialdekoa).

B) ERANSKINAK

- Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aurrean txostengile gisa aritu den Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Zuzendaritzak emandako nahitaezko txostena, 2008ko abenduaren 11ko HAPOn 3. Aldaketari buruzko espedientearen gainean.
- Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzak, 2008ko abenduaren 10ean, emandako txostena, Errenerriako (Gipuzkoa) Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Aldaketa puntualari (57. Sektorrea: Perutxene-Sagasti) buruzkoa.
- Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herri Lan Saileko Garraio Azpiegitura Zuzendariak, 2008ko ekainaren 5ean, emandako txostena.
- Gipuzkoako Hirigintza Plangintzarako Atalaren Idazkariak, 2008ko abenduaren 18an, emandako ziurtagiria, Gipuzkoako Hirigintza Plangintzarako Atalak abenduaren 17ko 7/2008 bilkurari buruzkoa.

C) HIRIGINTZA FITXAK

- ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB6
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERRIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENEN ERRAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERRIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB6 lurzatia)
- ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB7
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERRIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENEN ERRAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERRIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB7 lurzatia)
- ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB8
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERRIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENEN ERRAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERRIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB8 lurzatia)
- ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB9
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERRIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK

- EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB8 lurzatia)
- ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB10
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB7 lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB11
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB6 lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/LFB12
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/LFB5 lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/BOE 1
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/BOE 1 lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/BOE 2
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/BOE 2 lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/BOE 3
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/BOE 3 lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/ATBO
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/ATBO lurzatia)
 - ERAIKUNTZA BALDINTZAK - LURZATIA: BEL.1/EKL.6
(honako fitxa honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 4. Dokumentua: Eraikuntza baldintzak - BEL.1/EKL.6 lurzatia)

D) PLANOAK

II.1.- ANTOLAMENDU OROKORRA

(honako plano honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 2. Dokumentua: Antolamendu Orokorra - II.1. plano)

II.1.1.- TRENBIDE SAREAREN AFEKZIOA ANTOLAMENDU OROKORREAN GAINJARTZEA

II.3.- ZONAKATZE XEHATUA. LURZORUAREN ERABILERA.

(honako plano honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 2. Dokumentua: Zonakatze xehatua. Lurzoruaren erabilera - II.3. plano)

II.13.- ETAPA PLANA. LURZATIEN URBANIZAZIO EREMUAK.

(honako plano honen ordez: ERRENTERIAKO HAPOn 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57. SEKTOREA: PERTUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO GUTXIENeko ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA - ERRENTERIA - 2008ko urtarrila" - 2. Dokumentua: Etapa plana. Lurzati urbanizazio eremuak - II.13. plano)

ERRENERIAKO HAPOren 3. ALDAKETA PUNTUALA, 57.
SEKTOREA: PERUTXENE-SAGASTI, 2/2006 LEGEAK EZARRITAKO
GUTXIENENKO ERAIKIGARRITASUNERA EGOKITZEARI BURUZKOA
- ERRENERIA -

EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN
TXOSTENA, 2008ko ABENDUAREN 11koa, BETETZEN DUEN DOKUMENTUA

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

El presente documento desarrolla las consideraciones referentes a la competencia sectorial de vivienda y las referentes al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV (PTSF) establecidas para el ámbito de actuación, incorporando las condiciones requeridas en la propuesta de informe del documento de 11 de Diciembre de 2008, emitido por la Dirección de Ordenación del Territorio del País Vasco como ponente ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, sobre el expediente de la 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILLA DE ERRENERIA REFERENTE A LA ADAPTACIÓN DEL SECTOR 57. PERUTXENE-SAGASTI A LA EDIFICABILIDAD MINIMA ESTABLECIDA EN LA LEY 2/2006 - ERRENERIA -.

Las definiciones y ajustes realizados en este documento no plantean modificaciones sustanciales del expediente en tramitación, no requiriéndose por tanto, una nueva aprobación provisional del mismo.

Así mismo, las determinaciones incluidas en el presente documento primarán sobre las del expediente de la 3ª Modificación puntual del PGOU de Erreneria de fecha enero de 2.008, por lo que, para evitar contradicciones en la interpretación del texto, se presentará el correspondiente texto refundido.

II.- AURREKARIAK

El Plan General de Ordenación Urbana de Erreneria se aprobó definitivamente el 3 de febrero de 2004 y en él se define el Sector 57 Perutxene- Sagasti como suelo urbanizable de carácter predominantemente residencial.

El Plan Parcial del ámbito se aprobó inicialmente el 19 de mayo de 2006, pero su tramitación no se ha concluido.

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y ante la exigencia de la adaptación del planeamiento a la edificabilidad mínima establecida en la ley se redacta la 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILLA DE ERRENERIA REFERENTE A LA ADAPTACIÓN DEL SECTOR 57. PERUTXENE-SAGASTI A LA EDIFICABILIDAD MINIMA ESTABLECIDA EN LA LEY 2/2006. Dicho expediente ha sido objeto de los siguientes trámites:

1. Aprobación inicial del expediente: 25.04.2008
2. Aprobación provisional: 26.09.2008
3. Solicitud de informe a la COTPV: 29.10.2009

Por otro lado, constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:
- Informe de la Dirección de Infraestructura del Transporte del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco emitido el 5 de junio de 2008.

- Informe de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitido el 20 de mayo de 2008. Igualmente forma parte del expediente una alegación formulada por el Ayuntamiento de Oiartzun durante el trámite de exposición pública al que sometió el expediente tras su aprobación inicial.

El 11 de Diciembre de 2008 , emitido por la Dirección de Ordenación del Territorio del País Vasco como ponente ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, se tramita informe preceptivo sobre el expediente de la 3ª Modificación del PGOU de Errenteria. En dicho informe se informa favorablemente sobre:

- la adaptación a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo
- La cuantificación residencial propuesta
- La dotación de superficie calificada como Sistema General de Espacios Libres
- La afección a la red viaria.

Además se solicitan:

- Ajustes en la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en función de la aplicación del Decreto 105/2008, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en el desarrollo de la Ley 2/2006.
- El cumplimiento del expediente relativo al informe redactado por el Departamento de Transporte y Obras Públicas, y en concreto, respecto la definición estricta que el PTS establece en relación con el trazado de la línea de alta velocidad y su banda de reserva.

Así mismo, en el punto II de la propuesta de informe de dicho informe preceptivo se indica que, a los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, una vez introducidas las condiciones contenidas en dicho informe, el expediente deberá ser sometido nuevamente a informe de la Comisión previamente a su aprobación definitiva.

Según certificación del secretario de la de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa se indica que en la sesión 7/2008 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, celebrada el 17 de Diciembre de 2.008, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

“Dejar sobre la mesa el expediente de la 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILLA DE ERRETERIA REFERENTE A LA ADAPTACIÓN DEL SECTOR 57. PERUTXENE-SAGASTI A LA EDIFICABILIDAD MINIMA ESTABLECIDA EN LA LEY 2/2006”

Por tanto, el presente documento trata de cumplimentar las condiciones requeridas que hagan posible la culminación de la tramitación del expediente referido para la obtención de su aprobación definitiva.

III.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI BURUZKO KONTSIDERAZIOAK

En cumplimiento del requerimiento establecido en el punto I.2 sobre la cuantificación de la reserva mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de la propuesta de informe del documento de 11 de Diciembre de 2008, emitido por la Dirección de Ordenación del Territorio del País Vasco como ponente ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, sobre la aplicación de la adaptación del sector 57 Perutxene-Sagasti a la edificabilidad mínima establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en cumplimiento del Decreto 105/2008, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la ley 2/2006, se plantean los siguientes criterios:

- El ajuste de la edificabilidad urbanística que permita el mantenimiento de la edificabilidad media establecida en el documento en tramitación según los coeficientes de ponderación regulados en el mismo.
- El ajuste del número de viviendas correspondientes a cada tipología que permita el cumplimiento de las normas de diseño de las viviendas protegidas sin la variación del número total de viviendas planteado.

Por tanto tenemos que:

- Edificabilidad urbanística residencial establecida por el vigente PGOU de Errenteria para el sector 57
.....21.951,0 m²(t)
- Incremento de la edificabilidad urbanística residencial
.....12.810,8 m²(t)
- Nueva edificabilidad física sobre rasante destinada a usos diferentes a los de las dotaciones públicas
.....36.210,2 m²(t)
- Superficie del sector excluyendo la superficie destinada a sistemas generales
.....120.701,0 m²
- Superficie del sector destinada a sistemas generales
.....69.544,0 m²

HIRIGINTZA EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN XEDAPENAK

a) 2/2006 Legeak ezarritako gutxieneko eraikigarritasunera egokitzea.

Tras los ajustes realizados, la superficie del sector excluyendo la superficie destinada a sistemas generales planteada asciende a 120.701,0 m², siendo 36.210,2 m²(t) la nueva edificabilidad física sobre rasante destinada a usos diferentes a los de las dotaciones públicas.

Por tanto, la edificabilidad resultante es de 0,3 m²(t)/m² cumpliéndose la edificabilidad urbanística mínima sobre rasante que el Artículo 77 de la Ley 2/2006 establece en los sectores de suelo urbanizable en los que la pendiente media es igual o superior al 15,00 %.

b) Etxebizitzen kuantifikazioa.

Se mantiene el número de viviendas establecido en el documento de la 3ª Modificación del PGOU de Errenteria. Tras los ajustes, de las 310 viviendas planteadas se reducen 4 viviendas libres unifamiliares incrementándose en 4 las viviendas protegidas, por lo que 107 viviendas serán de VPO de régimen general, 23 viviendas serán tasadas y 180 viviendas serán libres, de las que 20 serán unifamiliares.

c) Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak gordetzea.

Considerando que la edificabilidad urbanística residencial de vivienda protegida establecida por el vigente PGOU de Errenteria para el sector 57 es de 5.220 m²(t), y que el incremento de la edificabilidad urbanística residencial una vez ajustada la edificabilidad ponderada asciende a 12.810,8 m²(t), en cumplimiento de la legislación vigente tenemos que:

- Viviendas VPO: (5.220 + 55% s/ 12.810,8)= 12.265,9 m²(t)
- Viviendas tasadas: (0 + 20% s/ 12.810,8)= 2.562,2 m²(t)

De este modo, se garantiza la reserva mínima total de 14.828,10 m²(t) destinados a los regímenes de protección establecidos.

En función del Art. 80 de la Ley 2/2006, en su punto nº 3 la edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava. Mediante Resolución de Alcaldía, de fecha 23 de junio de 2008, se dictó entender aprobada definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Errenteria siendo publicada en el BOG nº 126 en la fecha de 2 de julio de 2008. En su art.3.- Clases, se indica que las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Por tanto, las viviendas tasadas planteadas en la 3ª Modificación del PGOU de Errenteria tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

d) Espazio libreak.

La edificabilidad residencial total asciende a 34.761,8 m²(t) de los que 12.810,8 m²(t) corresponden al incremento sobre la edificabilidad vigente. De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 debe preverse una reserva mínima de 5,00 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres por habitante (considerando un habitante por cada 25 m²(t)). La dotación mínima exigible correspondiente al incremento ascendería a 2.562,2 m². No obstante, se propone un incremento en la dotación de espacios libres de 23.480 m² cumpliéndose en consecuencia la dotación mínima establecida en la legislación vigente.

HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHATUAREN XEDAPENAK

I.- Tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrek.

a) Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak.

La Ley 2/2006 establece un mínimo de 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas ($10\text{m} \times 36.210,2\text{m}^2(\text{t}) / 25\text{m}^2(\text{t}) = 14.484,08\text{m}^2$). m². La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector. ($15\%/s. 120.701\text{m}^2 = 18.105,15\text{m}^2$)

En este caso se establece una superficie total para dotaciones públicas de la red de sistemas locales de 70.599 m², de los que 62.320 m² corresponden a espacios verdes y zonas libres, cumpliendo de esta manera lo establecido por la ley.

- b.1.- Parques y Jardines (EL/1): 59.413 m²
- b.2.- Areas Peatonales (EL/2): 2.907 m²

Dado que no ha variado el número de viviendas total, se mantienen los suelos reservados para equipamientos colectivos de titularidad pública en el documento de la 3ª Modificación puntual del PGOU de Errenteria (en función del art. 79. punto 4, según anexo al Reglamento de Planeamiento Estatal, Real Decreto 304/1993, sobre reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales para Unidades Básicas- de 250 viv. a 500 viv.):

- a.1.- Uso Docente (PEC.3): $4.367\text{m}^2 > 310\text{viv.} \times 12\text{m}^2/\text{viv.} = 3.720\text{m}^2$
- a.2.- Uso Deportivo (PEC.4): $1.860\text{m}^2 > 310\text{viv.} \times 6\text{m}^2/\text{viv.} = 1.860\text{m}^2$
- a.3.- Uso Asistencial (PEC.6): $2052\text{m}^2(\text{t}) > 310\text{viv.} \times 3\text{m}^2(\text{t})/\text{viv.} = 930\text{m}^2$
- a.4.- Uso Cultural (PEC.4): 200 m²(t)

b) Ibilgailuentzako aparkalekua.

Se exige un mínimo de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Por tanto, el número mínimo será $0,35 \times (36.210,2/25) + 0,15 \times ((2.500 + 200)/25) = 523\text{ Ud.}$

Se plantean 139 Ud. en superficie en espacios libres de uso y dominio público (de las cuales 4 serán para minusválidos) y 385 Ud. en los suelos parcelados privados, dando un total de 524 plazas, cumpliendo así lo establecido por la ley.

c) Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuak.

La superficie para equipamiento comercial de titularidad privada planteada es de 1.448,4 m²(t) El estándar para equipamientos privados de la red de sistemas locales solicitado es de un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas ($1\text{m}^2(\text{t}) \times 36.210,2\text{m}^2(\text{t}) / 25\text{m}^2(\text{t}) = 1.448,4\text{m}^2(\text{t})$), cumpliendo así los requisitos mínimos legales.

d) Landareak.

Se mantiene la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial: 310 nuevos árboles a justificar en el proyecto de urbanización.

IV.- EAEko TRENBIDE SAREAREN LURRALDEAREN ARLOKO PLANARI BURUZKO KONTSIDERAZIOAK (TSLP)

El ámbito objeto de la modificación es colindante con el trazado de la nueva red ferroviaria de la CAPV, quedando afectado según el PTSF por un tramo de trazado en túnel que atraviesa la totalidad del área de intervención del sector 57 en dirección Este - Oeste entre el depósito de abastecimiento de agua de Aranguren y la autopista A-8. La boquilla de dicho túnel se establece en las proximidades del caserío Sagasti.

Tal y como se solicita en el informe de 5 de junio de 2008 emitido por la Dirección de Infraestructura del Transporte del Departamento de Transportes y Obras Públicas, se procede a recoger la definición estricta que el PTS establece en relación con el trazado de la línea de alta velocidad y su banda de reserva. Así mismo, en dicho informe se establece que dicha banda deberá calificarse como Sistema General Ferroviario, debiendo quedar excluida de la misma otra calificación urbanística.

No obstante, en el mismo informe, y en referencia a lo establecido en el PTSF se indica que, una vez se lleve a cabo dicha infraestructura de la Nueva Red Ferroviaria, los terrenos calificados como sistemas generales que no hayan quedado efectivamente vinculados al dominio público de uso ferroviario, podrán ser objeto de cualquier otra calificación urbanística que resulte compatible con su régimen en cuanto que suelos colindantes a las líneas férreas (Art. 17.4). Por ello, es preciso considerar la temporalidad de dicha calificación urbanística y la dificultad de la posible reversión de suelos calificados como Sistema General Ferroviario en suelos calificados como parcelados de uso residencial.

Una de las funciones del planeamiento y de los objetivos del expediente tramitado, es el de asegurar la correcta coordinación de la ordenación del Sector 57 con la del territorio donde el mismo se inserta. Dicha coordinación exige la articulación de las propuestas contenidas en el ámbito con las correspondientes a las previsiones contempladas en planeamientos o proyectos supramunicipales que afectan al mismo. Se han articulado en el ámbito los referidos a infraestructuras viarias tales como el trazado del segundo cinturón de Donostia, la variante de la carretera GI-3672 a través del ámbito de Zentolen- Aldea, el vial de acceso al polígono de Aranguren como tramo necesario para la conexión Sur de los polígonos industriales.

Este documento propone la coordinación de la ordenación planteada con el trazado de la nueva red ferroviaria de la CAPV. Para ello, una vez indicada la banda de reserva del PTSF, el dominio público de uso ferroviario y tras ubicar la edificación fuera de la zona de servidumbre ferroviaria, se procede a agrupar aquellas parcelas con posibilidades edificatorias afectadas por dicha delimitación de reserva en una nueva etapa del plan de etapas establecido en el documento nº 5 de la 3ª Modificación, sobre el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución para la futura gestión urbanística del sector 57 (plano II.13), permitiendo la ejecución de la urbanización necesaria para el desarrollo de aquellas zonas del ámbito de actuación no afectadas directamente por la banda de reserva ferroviaria y la cesión de aquellos suelos incorporados al dominio público ferroviario definitivo. Esta etapa-9 quedará condicionada a la aprobación definitiva del proyecto del trazado de la Nueva Red Ferroviaria Vasca afectada en el ámbito de actuación. En el caso de que dicho trazado definitivo condicionase la ordenación propuesta para dicha etapa-9, las parcelas afectadas podrán reordenar sus alineaciones o rasantes mediante la redacción y aprobación de los correspondientes estudios de detalle.

2.009ko urtarrila

Stua.: José M^a Alcorta Azcue, Asesoría y Gestión Técnica LURBEL,S.L. enpresaren izenean

V.-HIRIGINTZA FITXA BERRIA

VI.- ZUZKIDURA PUBLIKOEZ BESTELAKO ERABILERARAKO SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUN FISIKOA - TAULA

Zuzkidura publikoez bestelako erabilerarako sestra gaineko eraikigarritsun fisikoa, ondorengo taulan adierazi da:

| 57 SEKTOREA - PERUNETXE-SAGASTI MUGAKETA AZALERA, GUZTIRA: 190.245 m ² | Etxebizitza kop. guztiral | Azalera unitate bakoitzeko (m ² /Unit.) | HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASU NA TIPOLOGIA ALDATU ONDOREN m ² (s) | | HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAR EN GEHIKUNTZA m ² (s) | | HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASU NA - ALDAKETA PUNTUALA m ² (s) | |
|---|------------------------------|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | | | GUZTIRA | E. FISIKOA SESTRA GAINEAN | GUZTIRA | E. FISIKOA SESTRA GAINEAN | GUZTIRA | E. FISIKOA SESTRA GAINEAN |
| UNITATEAK | | | | | | | | |
| Bizilekua BOE | 107 | 114,6 | 5.220,0 | 5.220,0 | 7.045,9 | 7.045,9 | 12.265,9 | 12.265,9 |
| Tasatuak | 23 | 111,4 | 0,0 | 0,0 | 2.562,2 | 2.562,2 | 2.562,2 | 2.562,2 |
| Bizilekua sustapen librea | 160 | 103,3 | 13.331,0 | 13.331,0 | 3.202,7 | 3.202,7 | 16.533,7 | 16.533,7 |
| Bizilekua sustapen librea familia bakarrekoa | 20 | 170,0 | 3.400,0 | 3.400,0 | 0,0 | 0,0 | 3.400,0 | 3.400,0 |
| ETXEBIZITZAK GUZTIRA | 310 | | 21.951,0 | 21.951,0 | 12.810,8 | 12.810,8 | 34.761,8 | 34.761,8 |
| Garajea sustapen librea familia bakarrekoa | 40 | 30 | 1.200,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1.200,0 | 0,0 |
| Garajea BOE | 107 | 30 | 1.380,0 | 0,0 | 1.830,0 | 0,0 | 3.210,0 | 0,0 |
| Anejos BOE | 107 | 13,5 | 621,0 | 0,0 | 823,5 | 0,0 | 1.444,5 | 0,0 |
| Garajea - tasatuak | 23 | 30 | 0,0 | 0,0 | 690,0 | 0,0 | 690,0 | 0,0 |
| Eranskinak - Tasatuak | 23 | 13,5 | 0,0 | 0,0 | 310,5 | 0,0 | 310,5 | 0,0 |
| Garajea, sustapen librea | 200 | 35 | 4.515,0 | 0,0 | 2.485,0 | 0,0 | 7.000,0 | 0,0 |
| Eranskinak, sustapen librea | 160 | 10 | 1.290,0 | 0,0 | 310,0 | 0,0 | 1.600,0 | 0,0 |
| Merkataritza | | | 378,0 | 378,0 | 1.070,4 | 1.070,4 | 1.448,4 | 1.448,4 |
| SEKTOREA, GUZTIRA | | | 31.335,0 | 22.329,0 | 20.330,2 | 13.881,2 | 51.665,2 | 36.210,2 |

ERANSKINAK

HIRIGINTZA FITXAK

57 SEKTOREA:

PERUTXENE/SAGASTI

 I. MUGAKETA m²

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

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

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

 II.2. **Kalifikazio Orokorra:** _____ m²
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 ErrepideaKSO/2.117.786

Hiriko errepide sareaKSO/2.221.849

Espazio Libreen Sist. Orokorra:

Parkeak eta LorategiakELSO/123.480

Instalazio eta Azpiegituren Sist. Orokorra:

Ur-hornidura.....IASO/22.927

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: ERRENTERIA(%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 baserriei dagokienaz gain)</u> | <u>m²(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 baserriei dagokienaz gain)</u> | <u>m²(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, guztira51.665,2

| <u>Zuzkidura</u> | <u>m²(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 zuzkidura | 4.200,0 m ² (s) eraikiak |
| Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean..... | 36.210,2m ² (s) eraikiak |
| Eraikigarritasun fisikoa sestrapean | <u>15.455,0 m²(s) eraikiak</u> |
| Eraikigarritasun fisikoa, guztira | 55.865,2 m²(s) eraikiak |

| Eraikigarritasun Ponderatua | m²(s)k |
|--|--------------------------|
| 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 kalkulatzeko, sektorearen azaleratik kanpo utziko dira ondorengoak: Aranguren ur-biltegiari dagozkion instalazio eta azpiegituretarako finkatu den lurzatie (IASO/2: 2.927 m²), Komunikazioen Sistema Orokorrean finkatu diren Gipuzkoako Foru Aldundiaren bideen lursailak (A: 2.333 m²) eta Aranguren eremuko Konpentsazio Proiektuan dagoen lagapen gisa lortu eta eremuari erantsitako lursailak (Errenteria 53-S/Oiartzun A-35B) (A: 2.139 m²). Bestalde, kontuan hartuko dira Sektorearen mugetatik kanpo dauden eta Hilerriaren eremuan GI3672 Saihesbidea eraikitze beharrezkoak diren jabari pribatuko lursailak (A: 5.851 m²). Horrenbestez, osotara hartuko den azalera 188.697m²-koa izango da.

Batez besteko eraikigarritasuna (a/ 188.697 m²) 0,34269 m²(s) k/m²

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa, zuzkidura publikoa ez den beste erabileretarako..... 36.210,2 m²(s)

Sektorearen azalera, sistema orokorren erabileretarako azalera izan ezik.....120.701m²

Sektorearen eraikigarritasun indizea gutxienez %15eko aldapa duten eremuetarako (eraikigarritasun minimoa betetzea) 0,30 m²(s)/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Etxebizitzak (egungoez 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