39. SEKTOREA:	LARTZABAL/ARRAGUA

I. MUGAKETA m²

I.1. Guztizko Azalera: 55.876

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: .... URBANIZAGARRIA

II.2. Kalifikazio Orokorra

		m²
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3	32.556
Komunikazioen Sist. Orok.: Trenbidea	KSO/1	2.605
Kom. Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2	10.368
Espazio Libreen Sist. Orok.: Parke eta lorategiak	ELSO/1	4.808
Ibai Ubideen S. Orok: Ibai Ubideak	IUSO/1	5.539

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

Sektore bat da. Plan Partzial bat eta Urbanizazio Proiektu bat idaztea exijitzen da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Arau Subsidiarioen 7. aldaketa.. BBO: 99.03.30
- Arau Subsidiarioen 17. aldaketa... BBO: 02.07.03

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

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

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakidea da: Hiriarteko Errepidea, eta beraz, Errepideen Foru Araua aplikatu behar da.

Eremua Oiartzun ibaiaren mugakidea da: eta beraz, Uraren Legearen zehaztapenak aplikatu behar dira.

39. SEKTOREA:	LARTZABAL/ARRAGUA

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Sektorea Esku Hartze Unitate bakar batez osaturik dago.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

i. Sektorearen muga aldatzea eta 62. Sektorea: Errenteria/Oiartzungo Poligonoa, bereiztea.

ii. Indarrean dagoen hirigintza-erregimenaren aldaketa partziala, hirugarren sektoreko erabilerari dagokionez.

iii. 40. Sektorearen (Talaia, industriala) deskalifikazioa.

iv. Komunikazioen Sistema Orokorra: eremuan “Hegoaldeko Bidea” izenekoa ezartzea eta Donostiako Bigarren Ingurabideari egokitzea.

v. Babes ofizialeko etxebizitzetarako eta etxebizitza libreetarako jarduketa baten garapena (17/1994 Legearen 2. artikulua eta 142/1997 Dekretuaren 3. artikulua).

vi. Hirugarren sektoreko jarduketa bat garatzea.

vii. ET/FV-ko trenbide-trazaren zabalkuntza ahalbidetzea.

viii. Espazio Libreen Sistemak barne hartzen duen azaleraren zabalkuntza –Talaia Parkea– (Lurzoruaren Legearen 49.2 artikulua), Sektoreko toki-sistemaren zuzkidura gisa exiji daitekeenaz gain.

ix. Oinezkoen eta bizikleten sarearen ebazpena eremuan, Ardituriko meatze-trenaren antzinako traza ahal den neurrian aprobetxatuta.

x. Ibaiaren bi ertzen tratamendua, oinezkoentzako pasabide baten eraikuntza barne hartuta.

III.2. Eraikuntza Erregimena

- Lerrokadurak:..Plan Partzialean finkatuko dira
- Gehieneko perfila:...SO/BO/5GO
  ES/B/Aldagarria:3/4/5GO

39. SEKTOREA:	LARTZABAL/ARRAGUA

Hirigintza-aprobetxamendua	m²(s) eraikia
Bizilekua (BOE)	15.639
Bizilekua (Sustapen librea)	8.421
Garajea eta eranskinak (BOE)	7.860
Garajea eta eranskinak (sustapen librea)	4.232
Merkataritza	450
Terciario	2.000
Guztira	38.602

Zuzkidura-aprobetxamendua	
Zuzkidura-azalera	250

Aprobetxamendu homogeneotua	m²(s)k
Bizilekua (BOE)	15.639,00
Bizilekua (Sustapen librea)	25.263,00
Garajea eta eranskinak (BOE)	2.751,00
Garajea eta eranskinak (sustapen librea)	1.904,40
Merkataritza	522,00
Terciario	1.800,00
Guztira	47.879,40

Dentsitatea .... 51,35 Etx./Ha

Sektorea Banaketa Area da BA/UB05
Ereduzko aprobetxamendua .... 0,86 m²(s)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Etxebizitzak	unitateak
Babes ofizialeko etxebizitzak (65,68%)	134
Sustapen libreko etxebizitzak (34,32%)	70
Guztira	204

SO/ES erabilera .... Garajeak eta eranskinak
BO erabilera .... Merkataritza
E erabilera .... Bizilekua
nGO erabilera .... Bizilekua

Hirugarren sektoreko lurzatia	
SO erabilera	Garajeak eta eranskinak
E/nGO erabilera	Hirugarren sektoreko erabilera

39. SEKTOREA:	LARTZABAL/ARRAGUA

Bigarren Sektoreko Erabilera: Industriala eta ibilgailu-konponketarakoa debekatzen dira eremuan.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Errepideen Foru Arauan, Uraren Legean eta Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean dierazitakoak.

Teknikoki justifikatuta, Plan Partzialean etxebizitza-kopurua handitu ahal izango da, aprobetxamenduari eutsiz, aurreko AASSetako 4.1.05.9 artikuluan ezarritakoaren arabera, edozein kasutan 17/1994 Legearen 2. artikulua aplikatzekoa delarik.

IV.BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:..Sektorea

IV.2. Jarduketa Sistema: ....Konpentsazioa, Plan Partzialean finkatuko dena

Foru Aldundiko Garraio eta Errepide Departamentuarekin 2002ko irailaren 30ean Hegoaldeko Bidea garatzeko izenpetutako Hitzarmena kontuan hartu beharko da.

Errenteriako Udalak AES 39 eremua desjabetu ahal izango du 37. Sektoreak 39. Sektorearekin duen bide-mendekotasuna ebazteko (barne hartzen duen hiri-banaketako tarteunea burutuz), eremu honetako lurzoruak planeamenduaren ondoriozko etekinak eta kargak berdin banatzeko Sektorearen garapenean erabat parte hartzearen kaltetan izan gabe eta, halaber, burutzen diren bideko obrak lurzoru horri egotz dakizkiokeen hirigintza-karga ordaindutzat hartzearen kaltetan izan gabe. Errenteriako Udalak, desjabetze horren eta, beraz, lurzoruaren gaineko eskubide eta betebeharren onuradun, 37. Sektoreko Konpentsazio Batzordeaizendatu ahal izango du, bide-tarteune horren burutzapenaz arduratutako hirigintza-erakundea baita. Entitate hau, nolanahi ere, behartuta egongo da Udalak egiten dion esleipena eta horrek lurzorua eskuratzeko kostuen eta bidearen burutzapenaren ondoriozko kostuen ordainketari dagokionez dakartzan ondorioak onartzera.

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

- Lartzabalgo futbol-zelaia
- Aireko Linea Elektrikoak

39. SEKTOREA:	LARTZABAL/ARRAGUA

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulu bakarra).

Komunikazioen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Espazio Libreen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Plan Partzialean herri jabari eta erabilerako gisa definitzen den lurzoru guztia.

2001eko urriaren 11an sinatutako Hirigintza Hitzarmenean ezarritakoak.