



57. SEKTOREA:

PERUTXENE/SAGASTI

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

I.1. Guztizko Azalera: ..... 190.426

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

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

II.2. Kalifikazio Orokorra \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3 .....67.635

Bizileku Erabilerako Zona: eraikuntza bakana .....BEZ/4 .....82.101

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriarteko errepidea .....KSO/2.1 .....40.690

Oharra: Komunikazioen Sistema Orokorrari dagokionez, proposatzen den kalifikazioak aurrerantzean egin daitekeen antolamenduaren aurreikuspena barne hartzen du, baina horrek ez du esan nahi Foru Departamentuak foru-sarea ukitzen duten jarduerak bere gain hartuko dituenik ez eta horiek finantzatzeko konpromisorik hartuko duenik ere. Aldaketak justifikatzen dituzten industria edo bizilekuei buruzko aurreikuspenak gauzatzen ez diren bitartean eta bide-sistema orokor berriak eraikitzen ez diren bitartean, egungoek bere horretan jarraituko dute, eta 17/1994 Foru Arauak ezartzen dituen babes eta zortasunek indarrean jarraituko dute. Kalifikazio Orokorreko eremuen definizioa, Plangintzaren Garapenerako dokumentuan burutuko da.

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

Sektore bat da. Plan Partzial bat eta Urbanizazio Proiektu bat idaztea exijitzen da. Ibaian behera ukitutako ur-lasterren portaera hidraulikoa aztertuko da, beharrezko neurri zuzentzaileak hartuz, gabezia hidraulikoak daudela antzematen bada. Ur-emarien laminazio-urmaelak beharrezkoak badira, horiek ubideetatik kanpo kokatuko dira, ur-emariak ukitu gabe.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Eremu honek ez du aurreko planeamendurik.

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

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakidea da: Trenbidea, eta beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Eremuak Esku Hartze Unitate bat du.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

i. Lurzorua birkalifikatzea babes ofizialeko etxebizitzaren eta sustapen libreko etxebizitzaren programa baterako.



57. SEKTOREA:

PERUTXENE/SAGASTI

- ii. Egungo eraikinak finkatzea, baina hori Plan Partzialean berretsi beharko da.
- iii. Bide-bilbearen ebazpena, eremu honen eta Zentolen, Palazio Zarra/Larretxipi eta Aranguren eremuen arteko komunikazioa ziurtatuz.
- iv. GI3672ren saihezbidearen ebazpena Zentolen inguruan.
- v. Donostiako Bigarren Ingurabideak ukitzen duen bertako bidea lehengoratzea Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.
- vi. Sektorean dagoen (dauden) baserriari (baserriei) loturik, irizpide orokor gisa, ondokoa ezartzen da:
  - Lur-zati pribatu ez-eraikigarria, eraikin bakoitzari lotetsia: mila (1.000) metro koadro.
  - HSE/1 Hirugarren Sektoreko Erabilera baimentzen da.
  - Salbuespen gisa, BEZ/4 zonari dagokion egokitzapenaren bidez aukra izango da eraikin bakoitzean gehienez lau (4) etxebizitza egiteko, Erabilera Erregimenean adierazitakoez gain.
  - Edozein kasutan, Plan Orokorrean Bizileku Erabilerarako Zonari dagokion Kalifikazio Orokorreko Erregimenerako egiten den adskripzioa. Eraikin Bakana BEZ/4, ez da loteslea, Plan Orokorrean alda daitekeelarik, eraikina Dokumentu Osagarria: Katalogoan barne hartuta dagoenean salbu.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

- Lerrokadurak: ..... Plan Partzialean ezarriko dira
- Gehienezko perfila: ..... ES/E/3GO

Hirigintza-aprobetxamendua (dauden baserriei dagokienaz gain)	m <sup>2</sup> (s) eraikia
Bizilekua (BOE) .....	5.220
Bizilekua (sustapen librea).....	9.761
Familia bakarreko bizilekua, sustapen librea .....	6.970
Familia bakarreko garajea, sustapen librea .....	2.460
Garajea (BOE) .....	1.560
Eranskinak (BOE).....	702
Garajea (sustapen librea) .....	3.360
Eranskinak (sustapen librea) .....	960
Merkataritza.....	378
Guztira .....	31.371



57. SEKTOREA:

PERUTXENE/SAGASTI

Zuzkidura	
Zuzkidura-azalera.....	2.500 m <sup>2</sup> (t)
<b>Aprobetxamendu homogenotua</b>	<b>m<sup>2</sup>(t)k</b>
Bizilekua (BOE).....	5.220,00
Bizilekua (sustapen librea).....	31.039,34
Familia bakarreko bizilekua, sustapen librea .....	24.325,30
Familia bakarreko garajea, sustapen librea .....	1.918,80
Garajea (BOE).....	545,97
Eranskinak (BOE).....	245,69
Garajea (sustapen librea) .....	806,44
Eranskinak (sustapen librea) .....	268,81
Merkataritza.....	294,84
Guztira .....	64.665,19
Dentsitatea .....	11,31 Etx/Ha
Jarduketa Programak Sektore hau lehen laurtean barne hartu du, baita Banaketa Arean ere .....	BA/UB01
Ereduzko Aprobetxamendua .....	0,3742 m <sup>2</sup> (s)k/m <sup>2</sup>

III.3. Erabilera Erregimena:

Etxebizitzak (egungoetz gain)	unitateak
Babes ofizialeko etxebizitzak.....	52
Sustapen libreko etxebizitzak.....	96
Sustapen libreko etxebizitzak (familia bakarrekoak) .....	41
Guztira .....	189

ES erabilpena..... Garajeak eta eranskinak  
E/3GO erabilpena .....

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

III.4. Zehaztapen lotesleak

Errepideen Foru Arauan eta Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.



57. SEKTOREA:

PERUTXENE/SAGASTI

#### IV.BURUTZAPENA

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

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

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Plan Partzialean ezarritakoez gain, sektoreko aireko linea guztiak.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

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

Espazio Libreen Sistema Orokorriari lotutako lurzoru guztia: Parke eta lorategiak.

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

Komunikazioen Sistema Orokorriari loturiko lurzoru guztia. Lurzoru hau GI3672 errepidearen eta 24 Arearen (Aranguren) arteko konexio-bide berriari dagokio. Bide horren eraikuntzaren zati bat Foru Aldundiak ordainduko du, 2003ko martxoan Administrazio horrekin eta SPRILUR, SArekin sinatutako Hitzarmenaren arabera.