58. SEKTOREA:	PALAZIO ZARRA/LARRETXIPI

I. MUGAKETA m²

I.1. Guztizko Azalera: 211.079

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

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

II.2. Kalifikazio Orokorra m²
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.......................BEZ/3..................107.206
Bizileku Erabilerako Zona: eraikuntza bakana ....BEZ/4..................102.876
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriarteko errepidea ....KSO/2.1........................ 997

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:

Plan Partzialak Jarduketa Unitatea(k) finkatuko d(it)u.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

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

58. SEKTOREA:	PALAZIO ZARRA/LARRETXIPI

ii. Egungo eraikinak finkatzea, baina hori Plan Partzialean berretsi beharko da.

iii. Bide-bilbearen ebazpena, eremu honen eta Egiburuberri eta Perutxene/Sagasti eremuen arteko komunikazioa ziurtatuz.

iv. Oinezkoen bide-bilbearen ebazpena Arramendin.

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.

Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikien eta espazio eta elementu naturalen zerrenda barne hartzen duen katalogoan, bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsitzailerik jasoko ez dutelarik, ondoko higiezina barne hartuta dago: Palazio – Zarra baserria.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

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

58. SEKTOREA:	PALAZIO ZARRA/LARRETXIPI

Hirigintza-aprobetxamendua

(dauden baserriei dagokienaz gain)	m²(s) eraikia
Bizilekua (BOE)	15.661
Bizilekua (sustapen librea)	0
Bizilekua (sustapen librea, familia bakarrekoa)	7.480
Garajea (BOE)	4.680
Eranskinak (BOE)	2.106
Garajea (sustapen librea)	2.640
Eranskinak (sustapen librea)	0
Merkataritza	400
Guztira	32.967

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera .... 2.500 m²(t)

Aprobetxamendu homogenotua	m²(t)k
Bizilekua (BOE)	15.661,20
Bizilekua (sustapen librea)	0,00
Bizilekua (sustapen librea, familia bakarrekoa)	26.105,20
Garajea (BOE)	1.638,03
Eranskinak (BOE)	737,11
Garajea (sustapen librea)	2.059,20
Eranskinak (sustapen librea)	0,00
Merkataritza	312,00
Guztira	46.512,75

Dentsitatea .... 9,48 Etx/Ha
Jarduketa Programak Sektore hau bigarren laurtean barne hartu du,
baita Banaketa Arean ere BA/UB02
Ereduzko Aprobetxamendua .... 0,24 m²(s)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Etxebizitzak (egungoez gain)	unitateak
Babes ofizialeko etxebizitzak	156
Sustapen libreko etxebizitzak	44
Guztira	200

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

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

58. SEKTOREA:	PALAZIO ZARRA/LARRETXIPI

III.4. Zehaztapen lotesleak

Errepideen foru arauan eta Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.

IV.BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: .... Sector

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 artikulu bakarra).

Komunikazioen Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

Espazio Libreen (parke eta lorategiak) Sistema Orokorrari lotutako lurzoru guztia.

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