

SECTOR 57:

PERUTXENE/SAGASTI

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. **Superficie Total:** ..... **190.245**

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. **Clasificación del Suelo:** ..... **URBANIZABLE SECTORIZADO**

II.2. **Calificación General:** m<sup>2</sup>

**Superficie no destinada a Sistemas Generales** ..... **117.368**

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3.....86.689

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4.....30.679

**Superficie destinada a Sistemas Generales** ..... **72.877**

S. Gral. Comunicaciones:

Carretera Interurbana..... SGCS/2.1 .....17.786

Distribuidor urbano..... SGCS/2.2 .....22.916

S.Gral. de Espacios Libres:

Parques y Jardines..... SGEL/1 .....29.248

S.Gral. de Instalaciones e infraestructuras:

Abastecimiento de agua.... SGII/2 .....2.927

Nota: En relación con el Sistema General de Comunicaciones se entiende que la calificación propuesta recoge la previsión de ordenación futura. En tanto no se desarrollen las previsiones industriales o residenciales que justifican los cambios y se construyan los nuevos sistemas generales viarios, los actuales mantendrán esta condición, siguiendo vigentes las protecciones y servidumbres establecidas en la Norma Foral de carreteras. La definición de los ámbitos de Calificación General se desarrolla en el presente documento que incluye las determinaciones y requisitos necesarios del Planeamiento de Desarrollo.

Sistema General vinculado al Sector: Los terrenos de propiedad privada situados fuera de la delimitación del Sector y necesarios para la construcción de la Variante del Cementerio, se les atribuye la misma edificabilidad media que a los terrenos de propiedad privada incluidos en el Sector a los solos efectos de posibilitar su incorporación al futuro proyecto de equidistribución, de tal modo que generen aprovechamiento urbanístico para su titular en el ámbito del Sector, pero a su vez, constituyan parcelas resultantes adjudicadas al titular de la infraestructura para la construcción de la Variante. Todo ello al amparo de lo preceptuado en el art. 25.2.a de la Ley 2/2006.

**Sup. destinada a Sist. Gral. de Comunicaciones (Variante Zentolen)**..... **9.010**

T.M. OIARTZUN (87,47 %).....7.881

T.M. ERRETERIA(12,53 %).....1.129

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

Es un Sector. Se exige la redacción de un Programa de Actuación Urbanizadora y de un Proyecto de Urbanización. Se estudiará el comportamiento hidráulico de los cursos

afectados aguas abajo adoptando las medidas correctoras necesarias en el caso de que se detecten insuficiencias hidráulicas. En el caso de que fueran necesarias balsas de laminación de las avenidas, éstas se situarán fuera de los cauces, no afectando a las mismas.

#### II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El ámbito es delimitado como un Sector de suelo urbanizable vinculado al primer cuatrienio del PGOU de Errenteria.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario y, por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

#### II.5. Unidades de Ejecución:

El Sector está compuesto de una Unidad de Ejecución.

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

---

#### III.1. Criterios y objetivos:

- i. Recalificación de suelo con destino a un programa de vivienda de protección oficial y vivienda de promoción libre.
- ii. Adaptación de la edificabilidad del Sector a las determinaciones de la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- iii. Consolidación de los edificios existentes.
- iv. Resolución de la trama viaria asegurando la comunicación de este ámbito con Zentolen, Palacio Zarra/Larretxipi y Aranguren.
- v. Resolución de la "variante" de la GI3672 en la zona de Zentolen, según proyecto promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- vi. Adaptación de la urbanización y peatonalización del espacio ocupado por la GI3672 en el ámbito del cementerio de Zentolen, una vez ejecutada su "variante" .
- vii. La reposición de los caminos existentes afectados por el Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián le corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- viii. En relación con el/los Caserío/s existente/s en el Sector, y como criterio general, se establecen las cuestiones siguientes:
  - Superficie mínima de Parcela Privada no edificable, vinculada a cada edificio: mil (1.000) metros cuadrados.
  - Se autoriza el Uso Sector Terciario ZUT/1.
  - Excepcionalmente, se posibilita que mediante la adecuación correspondiente a la ZUR/4 se pueda desarrollar en cada edificio hasta un máximo de cuatro (4) viviendas, además de las indicadas en el Régimen de Uso.

- En cualquier caso, la adscripción que se efectúa en el presente documento de Modificación del Plan General al Régimen de Calificación General correspondiente a la Zona de Uso Residencial Edificación Aislada ZUR/4, en concordancia con el acuerdo del Consejo de Diputados de 3 de febrero de 2004 por el que se aprueba el PGOU de la Villa de Errenteria, no es vinculante, pudiéndose modificar por medio de un instrumento de ordenación pormenorizada.

### III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones: ..... las establecidas en la presente modificación
- Perfil máximo: ..... **S/SS/E/4PA**

#### **Edificabilidad Urbanística**

<u>(además de la correspondiente a los caseríos existentes)</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial de Protección Oficial de Régimen General (VPO).....	10.824,0
Residencial de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPOT) .....	2.038,0
Residencial Promoción Libre (LC) .....	16.860,0
Residencial Promoción Libre Unifamiliar (LU) .....	4.080,0
Comercial.....	<u>1.408,5</u>

**Edificabilidad urbanística sobre rasante.....35.210,5**

<u>(además de la correspondiente a los caseríos existentes)</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Garaje promoción libre unifamiliar.....	1.440,0
Garaje VPO .....	3.180,0
Anejos VPO.....	1.431,0
Garaje VPOT.....	600,0
Anejos VPOT .....	270,0
Garaje promoción libre .....	7.000,0
Anejos promoción libre .....	<u>1.600,0</u>

**Edificabilidad urbanística bajo rasante .....15.521,0**

**Edificabilidad urbanística total.....50.731,5**

<b>Dotacional</b>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Superficie dotacional asistencial .....	2.500
Superficie dotacional cultural .....	200
Superficie dotacional docente.....	<u>1.500</u>
Total .....	4.200

Edificabilidad física dotacional.....	4.200,0 m <sup>2</sup> (t) construido
Edificabilidad física sobre rasante .....	35.210,5 m <sup>2</sup> (t) construido
Edificabilidad física bajo rasante.....	<u>15.521,0 m<sup>2</sup>(t) construido</u>
<b>Edificabilidad física total.....</b>	<b>54.931,5 m<sup>2</sup>(t) construido</b>

<b>Edificabilidad Ponderada</b>	<b>m<sup>2</sup>(t)k</b>
Residencial VPO .....	10.824,0
Residencial VPOT .....	3.464,6
Residencial promoción libre .....	35.982,6
Residencial promoción libre unifamiliar.....	9.556,4
Garaje promoción libre unifamiliar.....	753,8
Garaje VPO .....	1.112,9
Anejos VPO.....	500,8
Garaje VPOT.....	210,0
Anejos VPOT .....	94,5
Garaje promoción libre .....	1.127,5
Anejos promoción libre .....	300,7
Comercial.....	<u>737,3</u>
Total .....	64.665,2

Densidad..... 16,30 Viv/Ha

El Sector está incluido por el Programa de Actuación en el primer cuatrienio.

En virtud de la modificación del artículo 2.10.5 del vigente PGOU de la Villa de Errenteria, este Sector no está incluido en ninguna área de reparto, constituyendo un Sector independiente.

Para el cálculo de la edificabilidad urbanística media se excluirán de la superficie del sector la parcela que se consolida para instalaciones e infraestructuras correspondiente al depósito de aguas de Aranguren( SGII/2: 2.927 m<sup>2</sup>), los suelos de viales de la Diputación Foral de Gipuzkoa consolidados en el Sistema General de Comunicaciones(S: 2.333 m<sup>2</sup>) y los suelos aportados al ámbito obtenidos como cesiones gratuitas en el Proyecto de Compensación de Aranguren (Errenteria S-53/Oiartzun A-35B)(S: 2.139 m<sup>2</sup>). Por otra parte, se incluirán los terrenos de propiedad privada situados fuera de la delimitación del Sector y necesarios para la construcción de la Variante de la GI3672 en el ámbito del Cementerio(S:5.851 m<sup>2</sup>). Por tanto, la superficie de cálculo asciende a 188.697m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad media ( s/ 188.697 m<sup>2</sup>).....0,34269 m<sup>2</sup>( t) k/m<sup>2</sup>**

Edificabilidad física sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas..... 35.210,5 m<sup>2</sup>(t)

Superficie del sector excluyendo la superficie destinada a sistemas generales.....117.368 m<sup>2</sup>

**Indice de edificabilidad del Sector para ámbitos con pendiente media igual o superior al 15% (cumplimiento de la edificabilidad mínima) .....0,30 m<sup>2</sup>( t)/m<sup>2</sup>**

### III.3. Régimen de Uso:

Viviendas (además de las existentes) unidades

---

Viviendas de protección oficial de Régimen General(VPO) ..... 106  
Viviendas de protección oficial de Régimen Tasado(VPOT) ..... 20  
Viviendas de promoción libre ..... 160  
Viviendas de promoción libre, unifamiliares..... 24

**Total.....310**

**Uso S/SS** .....Garajes y anejos

**Uso E/4PA** ..... Residencial

Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

### III.4. Determinaciones vinculantes

Las establecidas en la Norma Foral de Carreteras y en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

## IV.EJECUCIÓN

---

IV.1. Régimen de actuación urbanística: ..... Sector

IV.2. Sistema de actuación: ..... Concertación

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Las establecidas en los planos incorporados al efecto al presente documento.

IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo 27 Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

La totalidad del suelo vinculado a los Espacios Libres: Parques y jardines.

La totalidad del suelo definida como de uso y dominio público, incluido el dotacional.

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Comunicaciones. Se corresponde este suelo con el nuevo vial de conexión entre la GI3672 y el Área 24: Aranguren, cuya construcción será parcialmente sufragada por la Diputación Foral de Gipuzkoa según el "Convenio de colaboración para la ejecución del vial de interconexión entre polígonos industriales de Pasaialde" suscrito, con esa Administración y con SPRILUR, S.A., el 25 de marzo de 2.003.