



SECTOR 32:

ESNABIDE

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie Total (Referido al Término Municipal de Errenteria): 30.676

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: m²
Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3 24.723
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor UrbanoSGCS/2.2 3.425
S. Gral. Inst. e Infraestruc.: Abastecimiento de agua SGII/2 2.528

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

Para el desarrollo de este Sector se deberán ajustar, coordinadamente, los planeamientos urbanísticos de Errenteria y de Donostia/San Sebastián.

Es un Sector. Se exige la redacción de un Plan Parcial y 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.

Dado que el ámbito es colindante con el término municipal de Donostia/San Sebastián, la ordenación correspondiente a ese municipio deberá coordinarse con la prevista en este documento.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El ámbito carece de planeamiento anterior.

II.5. Unidades de Actuación:

El Sector está compuesto de una Unidad de Actuación.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Modificación del régimen establecido en las anteriores NNSS de manera que, de constituir un elemento del Sistema General de Espacios Libres, pase a calificarse como Zona Residencial.



SECTOR 32:

ESNABIDE

- ii. Resolución de la trama viaria mediante la comunicación de la calle Esnabide con la Avenida de Galtzaraborda.
- iii. En relación con el/los Caserío/s existente/s en el Sector, y como criterio general, se establecen las cuestiones siguientes:
- 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 Plan General al Régimen de Calificación General correspondiente a la Zona de Uso Residencial. Edificación Aislada ZUR/4, no es vinculante, pudiéndose modificar en el Plan Parcial, salvo que el edificio esté incluido en el Documento Complementario: Catálogo.

III.2. Régimen de Edificación.

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo: SS/E/4PA

Aprovechamiento urbanístico

(además del correspondiente a los caseríos existentes) m²(t) construido

Residencial VPO.....	5.400
Residencial promoción libre.....	2.744
Residencial promoción libre unifamiliar.....	0
Garaje VPO.....	1.614
Anejos VPO.....	726
Garaje promoción libre.....	945
Anejos promoción libre.....	270
Comercial.....	<u>162</u>
Total.....	11.860

Dotacional

Superficie dotacional A establecer en el Plan Parcial



SECTOR 32:

ESNABIDE

Aprovechamiento homogeneizado	m ² (t)k
Residencial VPO.....	5.400,00
Residencial promoción libre.....	5.235,55
Residencial promoción libre unifamiliar.....	0,00
Garaje VPO.....	564,80
Anejos VPO.....	254,16
Garaje promoción libre.....	136,03
Anejos promoción libre.....	45,34
Comercial.....	<u>75,61</u>
Total.....	11.711,49

Densidad..... 26,33 Viv/Ha
 El Sector está incluido por el Programa de Actuación
 en el primer cuatrienio, así como en el Área de Reparto AR/UB01
 Aprovechamiento tipo..... 0,3742 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

Viviendas (además de las existentes)	unidades
Viviendas de protección oficial.....	54
Viviendas de promoción libre.....	<u>27</u>
Total.....	81

Uso PS/SS..... Garajes y anejos
 Uso PB..... Comercial
 Uso E..... Residencial
 Uso 4PA..... Residencial

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

III.4. Determinaciones vinculantes:

No se establecen.

IV.EJECUCIÓN

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

IV.2. Sistema de actuación:..... Compensación,
 cuestión que se determinará en el Plan Parcial



SECTOR 32:

ESNABIDE

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

El "antiguo edificio escolar", cedido actualmente al "Centro Extremeño".
Los tendidos eléctricos aéreos.

IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).
La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina como de uso y dominio público.
Un local social en sustitución del "antiguo edificio escolar".