



SECTOR 44:

ZAMALBIDE BERRI

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie Total:.....126.421

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: _____m²

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3 23.270

Zona de Uso Residencial: Edificación AisladaZUR/4 93.299

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana.....SGCS/2.1 9.852

Nota: En relación con el Sistema General de Comunicaciones se entiende que la calificación propuesta recoge la previsión de ordenación futura sin que ello suponga que las actuaciones que afectan a la red foral sean asumidas como propias por el Departamento Foral ni impliquen compromiso alguno en su financiación. 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 17/1994.

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

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.

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. Nueva ordenación que debe coordinarse con la prevista para el Área 30.



SECTOR 44:

ZAMALBIDE BERRI

- ii. Consecución de un Sector destinado al Uso Residencial en relación con el casco de Zamalbide (Área 30).
- iii. Mejora del ámbito próximo a la Iglesia, formalizando un espacio público ordenado.
- iv. Construcción de la Variante de la carretera GI-3671, preservando el Casco de Zamalbide de tráficos de paso.
- v. Consolidación de los caseríos existentes, cuestión a establecer, en cualquier caso en el Plan Parcial.
- vi. Participación en la dotación deportiva en el Área 45, en base a la exigencia de previsión de "módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial" (Anexo al Reglamento de Planeamiento).
- vii. La reposición de los caminos existentes afectados por el Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián le corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes están incluidos los inmuebles siguientes: Caserío y Ermita de Zamalbide y Caserío Pokopandegi.

III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo: PS/PB/2PA
SS/E/2PA

Aprovechamiento urbanístico

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

Residencial VPO.....	5.421
Residencial promoción libre.....	0
Residencial promoción libre unifamiliar.....	6.460
Garaje VPO.....	1.620
Anejos VPO.....	729
Garaje promoción libre unifamiliar.....	2.280
Anejos promoción libre.....	0
Comercial.....	184
Total.....	16.694



SECTOR 44:

ZAMALBIDE BERRI

Dotacional

Superficie dotacional A establecer en el Plan Parcial

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	5.421,00
Residencial promoción libre.....	0,00
Residencial promoción libre unifamiliar.....	22.545,40
Garaje VPO.....	566,99
Anejos VPO	255,15
Garaje promoción libre unifamiliar.....	1.778,40
Anejos promoción libre.....	0,00
Comercial.....	<u>143,52</u>
Total	30.710,46

Densidad..... 7,28 Viv/Ha

El Sector está incluido por el Programa de Actuación
 en el segundo cuatrienio, así como en el Área de Reparto AR/UB02

Aprovechamiento tipo..... 0,24 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

<u>Viviendas (además de las existentes)</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial.....	54
Viviendas de promoción libre unifamiliar	<u>38</u>
Total	92

Uso PS/SS Garajes y anejos

Uso PB/E/2PA..... 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

IV.EJECUCIÓN

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

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



SECTOR 44:

ZAMALBIDE BERRI

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

A establecer en el Plan Parcial.

IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Comunicaciones.

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Espacios Libres.

La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina como de uso y dominio público.