



SECTOR 48:

TOLARE BERRI

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie Total:..... 68.592

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 ..... 15.423

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 ..... 45.785

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana.....SGCS/2.1 ..... 7.384

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.

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

II.5. Unidades de Actuación:

El Sector está compuesto de una Unidad de Actuación:.



SECTOR 48:

TOLARE BERRI

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

- i. Ampliación de la superficie destinada al Uso Residencial.
- ii. Corrección y mejora del ámbito próximo a la Escuela Rural, Tolare - Berri, formalizando un espacio de relación ordenado.
- iii. Construcción de la Variante de la carretera GI-3671, preservando el Casco de Tolare - Berri de la circulación rodada.
- iv. Regeneración de un ámbito degradado mediante la supresión de las actividades industriales existentes.
- v. Participación en la futura 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).
- vi. La reposición de los caminos existentes afectados por el Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián le corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- vii. 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/2PA



SECTOR 48:

TOLARE BERRI

Aprovechamiento urbanístico (además del correspondiente a los caseríos existentes)	m <sup>2</sup> (t) construido
Residencial VPO.....	1.807
Residencial promoción libre.....	1.960
Residencial promoción libre unifamiliar.....	3.570
Garaje VPO.....	540
Anejos VPO.....	243
Garaje promoción libre.....	675
Anejos promoción libre.....	193
Garaje promoción libre unifamiliar.....	1.260
Comercial.....	117
Total.....	10.364

Dotacional

Superficie dotacional ..... 2.500 m<sup>2</sup>(t)

Aprovechamiento homogeneizado	m <sup>2</sup> (t)k
Residencial VPO.....	1.807,20
Residencial promoción libre.....	6.232,80
Residencial promoción libre unifamiliar.....	12.459,30
Garaje VPO.....	189,02
Anejos VPO.....	85,06
Garaje promoción libre.....	161,94
Anejos promoción libre.....	53,98
Garaje promoción libre unifamiliar.....	982,80
Comercial.....	90,92
Total.....	22.063,02

Densidad..... 8,50 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 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

III.3. Régimen de Uso:

Viviendas (además de las existentes)	unidades
Viviendas de protección oficial.....	18
Viviendas de promoción libre.....	19
Viviendas de promoción libre, unifamiliares.....	21
Total.....	58

Uso PS.....Garajes y anejos

Uso PB/2PA..... Residencial



SECTOR 48:

TOLARE BERRI

- Se prohíbe el desarrollo de actividad extractiva en la cantera, cuyo uso será el de Espacio Libre: Parques y jardines.
- 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 Plan Parcial

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Todos los industriales existentes en el Sector.

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 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.