



SECTOR 57:

PERUTXENE/SAGASTI

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie Total:.....190.426

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3 67.635

Zona de Uso Residencial: Edificación AisladaZUR/4 82.101

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana.....SGCS/2.1 40.690

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. La definición de los ámbitos de Calificación General se efectuará en el documento de Planeamiento de Desarrollo.

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 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 Actuación:

El Sector está compuesto de una Unidad de Actuación.

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.



SECTOR 57:

PERUTXENE/SAGASTI

- ii. Consolidación de los edificios existentes, cuestión que, en cualquier caso deberá ser confirmada en el Plan Parcial.
- iii. Resolución de la trama viaria asegurando la comunicación de este ámbito con Zentolen, Palacio Zarra/Larretxipi y Aranguren.
- iv. Resolución de la "variante" de la GI3672 en la zona de Zentolen.
- v. La reposición de los caminos existentes afectados por el Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián le corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- vi. 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/3PA

Aprovechamiento urbanístico

<u>(además del correspondiente a los caseríos existentes)</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	5.220
Residencial promoción libre.....	9.761
Residencial promoción libre unifamiliar.....	6.970
Garaje promoción libre unifamiliar.....	2.460
Garaje VPO.....	1.560
Anejos VPO.....	702
Garaje promoción libre.....	3.360
Anejos promoción libre.....	960
Comercial.....	378
Total.....	31.371



SECTOR 57:

PERUTXENE/SAGASTI

Dotacional

Superficie dotacional 2.500 m²(t)

Aprovechamiento homogeneizado m²(t)k

Residencial VPO.....5.220,00

Residencial promoción libre.....31.039,34

Residencial promoción libre unifamiliar.....24.325,30

Garaje promoción libre unifamiliar.....1.918,80

Garaje VPO.....545,97

Anejos VPO245,69

Garaje promoción libre806,44

Anejos promoción libre.....268,81

Comercial.....294,84

Total64.665,19

Densidad.....11,31 Viv/Ha

El Sector está incluido por el Programa de Actuación
en el primer cuatrienio, así como en el Área de RepartoAR/UB01

Aprovechamiento tipo.....0,3742 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

Viviendas (además de las existentes) unidades

Viviendas de protección oficial.....52

Viviendas de promoción libre.....96

Viviendas de promoción libre, unifamiliares.....41

Total189

Uso SS.....Garajes y anejos

Uso E/3PA.....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.



SECTOR 57:

PERUTXENE/SAGASTI

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:

Además de las que se establezcan en el Plan Parcial, la totalidad de líneas aéreas existentes en el Sector.

IV.4. Cesiones obligatorias:

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

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

La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina 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 Convenio suscrito, con esa Administración y con SPRILUR, S.A., en marzo de 2003.