



SECTOR 58:

PALACIO ZARRA/LARRETXIPI

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie Total:.....211.079

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 .....107.206

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 .....102.876

S. Gral. de Comunicaciones: Carretera Interurbana ...SGCS/2.1 ..... 997

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 Plan Parcial determinará la o las Unidades 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 58:

PALACIO ZARRA/LARRETXIPI

- 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 Egiburuberry y Perutxene/Sagasti.
- iv. Resolución de la trama viaria peatonal desde Arramendi.
- 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.

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 está incluido el inmueble siguiente: Caserío Palacio – Zarra.

### III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo: ..... SS/E/3PA



SECTOR 58:

PALACIO ZARRA/LARRETXIPI

| <u>Aprovechamiento urbanístico</u><br><u>(además del correspondiente a los caseríos existentes)</u> | <u>m<sup>2</sup>(t) construido</u> |
|---|------------------------------------|
| Residencial VPO.....  | 15.661                             |
| Residencial promoción libre.....  | 0                                  |
| Residencial promoción libre unifamiliar.....  | 7.480                              |
| Garaje VPO.....   | 4.680                              |
| Anejos VPO.....   | 2.106                              |
| Garaje promoción libre unifamiliar.....   | 2.640                              |
| Anejos promoción libre.....   | 0                                  |
| Comercial.....  | <u>400</u>                         |
| Total.....  | 32.967                             |

Dotacional

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

| <u>Aprovechamiento homogeneizado</u>         | <u>m<sup>2</sup>(t)k</u> |
|--|--------------------------|
| Residencial VPO.....                         | 15.661,20                |
| Residencial promoción libre.....             | 0,00                     |
| Residencial promoción libre unifamiliar..... | 26.105,20                |
| Garaje VPO.....                              | 1.638,03                 |
| Anejos VPO.....                              | 737,11                   |
| Garaje promoción libre unifamiliar.....      | 2.059,20                 |
| Anejos promoción libre.....                  | 0,00                     |
| Comercial.....                               | <u>312,00</u>            |
| Total.....                                   | 46.512,75                |

Densidad..... 9,48 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:

| <u>Viviendas (además de las existentes)</u>      | <u>unidades</u> |
|--|-----------------|
| Viviendas de protección oficial.....             | 156             |
| Viviendas de promoción libre, unifamiliares..... | <u>44</u>       |
| Total.....                                       | 200             |

Uso SS.....Garajes y anejos  
Uso E/3PA..... Residencial

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



SECTOR 58:

PALACIO ZARRA/LARRETXIPI

#### 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:..... 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 al Sistema General de Comunicaciones.

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, incluso el dotacional.