



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie Total: .....55.876

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 .....32.441

S. Gral. Comunicaciones: Ferroviario ..... SGCS/1 .....2.605

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana ..... SGCS/2.1 .....10.368

S. General de Espacios Libres: Parques y jardines .....SGEL/1 .....4.923

S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales ..... SGCF/1 .....5.539

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

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

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- 7ª Modificación de las NNSS.....AD: 30.03.99

- 17ª Modificación de las NNSS.....AD: 03.07.02

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

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 río Oiartzun, siendo de aplicación las determinaciones de la Ley de Aguas.



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

## II.5. Unidades de Actuación:

El Sector está compuesto de una única Unidad de Actuación.

## III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### III.1. Criterios y objetivos:

- i. Modificación del límite del Sector, diferenciando el Sector 62: Polígono Errenteria/Oiartzun.
- ii. Modificación parcial del régimen urbanístico vigente en lo que se refiere al uso terciario.
- iii. Descalificación del Sector 40: Talaya, industrial.
- iv. Sistema General de Comunicaciones: Conformación en el ámbito del denominado "Vial Sur" y adecuación a las previsiones del Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián.
- v. Desarrollo de una actuación residencial de viviendas de protección oficial y de viviendas libres (artículo 2 Ley 17/1994 y artículo 3 Decreto 142/1997).
- vi. Desarrollo de una actuación terciaria.
- vii. Posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria de ET/FV.
- viii. Ampliación de la superficie del Sistema de Espacios Libres (parque de Talaya) (artículo 49.2 LS) al margen de los exigibles como dotación del sistema local del sector.
- ix. Resolución en el ámbito de la red peatonal y ciclista, aprovechando, en lo posible la antigua traza del ferrocarril minero a Arditurri.
- x. Tratamiento de los bordes del río, en ambas márgenes, incluyendo la construcción de una pasarela peatonal.

### III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones: ..... a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo: ..... PS/PB/5PA  
SS/E/Variable:3/4/5PA



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	15.639
Residencial promoción libre .....	8.421
Garaje y anejos VPO .....	7.860
Garaje y anejos promoción libre .....	4.232
Comercial.....	450
Terciario .....	2.000
Total.....	38.602

Dotacional

Superficie dotacional.....	250
----------------------------	-----

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	15.639,00
Residencial promoción libre .....	25.263,00
Garaje y anejos VPO .....	2.751,00
Garaje y anexos promoción libre .....	1.904,40
Comercial.....	522,00
Terciario .....	1.800,00
Total.....	47.879,40

Densidad..... 36,86 Viv/Ha

El Sector constituye en Área de Reparto .....AR/UB05  
Aprovechamiento tipo ..... 0,86 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

III.3. Régimen de Uso:

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial (65,68%) .....	134
Viviendas de promoción libre (34,32%) .....	72
Total.....	206

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

Parcela terciaria

Uso PS.....Garajes y anejos  
Uso E/nPA.....Uso terciario



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

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

#### III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Norma Foral de Carreteras, en la Ley de Aguas y en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Mediante justificación técnica, se posibilitará en el Plan Parcial el incrementar el número de viviendas, manteniendo el aprovechamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1.05.9 de las anteriores NNSS, siendo de aplicación, en cualquier caso el artículo 2 de la Ley 17/1994.

#### IV.EJECUCIÓN

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

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

Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 30 de septiembre de 2002 con el Departamento de Transportes y Carreteras de la Diputación Foral para el desarrollo del Vial Sur.

El ámbito A.E.S. 39 podrá ser expropiado por el Ayuntamiento de Errenteria para resolver la dependencia viaria del Sector 37 respecto al Sector 39, ejecutando el tramo de distribución urbano que incluye y sin perjuicio de la plena participación del suelo comprendido en este ámbito en el desarrollo del Sector a los efectos de equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento y sin perjuicio de la consideración de las obras del vial que se ejecutan como cargas urbanísticas satisfechas imputables a dicho suelo. El Ayuntamiento de Errenteria podrá hacer beneficiaria de esa expropiación, y por lo tanto de los derechos y deberes del suelo al que se refiere, a la Junta de Compensación del Sector 37 en tanto que es la entidad urbanística precisada de la ejecución de dicho tramo viario. Esta entidad quedará en tal caso, obligada a la aceptación de la adjudicación de que le hace objeto el Ayuntamiento así como de las consecuencias que conlleva en cuanto a la satisfacción de los costes de adquisición del suelo y de los derivados de la ejecución del vial en cuestión.

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- Campo de fútbol de Larzabal
- Tendidos eléctricos aéreos



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

#### 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.

Las establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 11 de octubre de 2001.