

## ANTECEDENTES

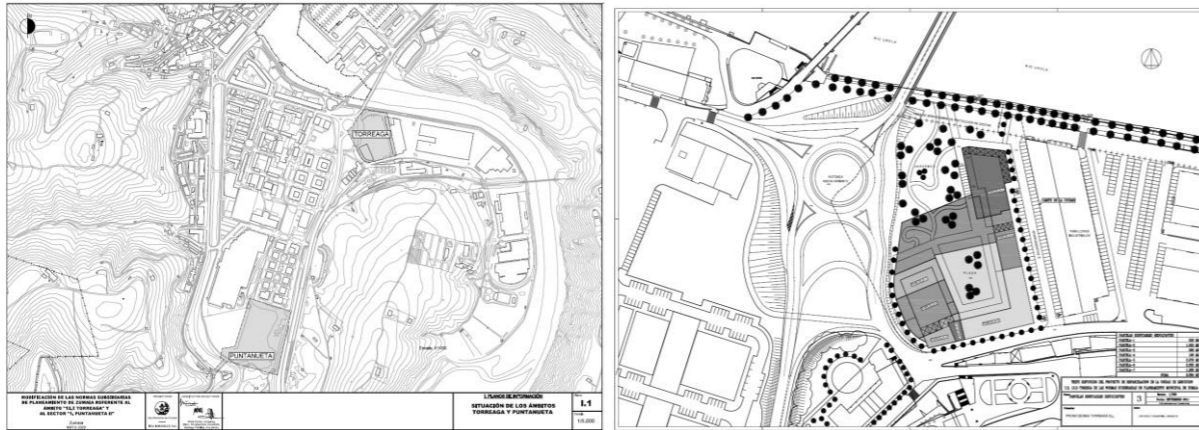
El régimen urbanístico general vigente en el ámbito afectado por este proyecto es el establecido en la "Modificación Puntual nº 1 de las NNSS de Zumaia, aprobación definitiva 13 de marzo de 2007

### Ámbito "12.2 Torreaga"

- Superficie: 20.157 m<sup>2</sup>(s).
- Clasificación urbanística: suelo urbano.
- Destino preferente a usos residenciales
- Edificabilidad:
  - Residencial: 23.595 m<sup>2</sup>(t).
  - Comercial (incluye equipamiento y realojo de Telefónica): 2.560 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante (garaje – trastero): 16.000 m<sup>2</sup>(t)
- El estándar de vivienda protegida de la Ley 17/1994 se cumple en el sector 1 (Puntueta II)

### Sector "1. Puntueta II".

- Superficie: 34.870 m<sup>2</sup>(s).
- Clasificación urbanística: suelo urbanizable.
- Destino preferente a usos residenciales
- Edificabilidad:
  - Sobre rasante: 40.800 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: 8.405 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculación de la totalidad de las viviendas previstas al régimen de VPO
- Ejecución del desarrollo urbanístico mediante expropiación.



### Cronología

Convenio urbanístico para el traslado de viviendas de VPO al ámbito de Puntueta. (9 de mayo de 2006)  
 Plan Especial de Reforma Interior del ámbito "12.2 Torreaga" (16 de febrero de 2007)  
 Construcción de rotonda por parte de Diputación (2008)  
 Programa de Actuación Urbanizadora (8 de febrero de 2010)  
 Modificación del convenio urbanístico ante la imposibilidad de ejecutar el traslado de las VPO (junio del 2010)  
 Proyecto de Reparcelación del ámbito "12.2 Torreaga" aprobado definitivamente el 22 de junio de 2011; pero no inscrito

## OBJETIVOS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN

El enfoque del planeamiento vigente en la actualidad exige una gestión conjunta de los ámbitos Torreaga y Puntueta. Las diferentes características de ambos ámbitos, así como la importancia de cada uno de manera separada, junto con las dificultades de la tramitación urbanística, aconsejan separar la gestión de ambos ámbitos.

Ante este escenario, se han replanteado los objetivos previstos en el convenio urbanístico inicial del año 2006, y en la actualidad se alcanza un nuevo consenso con las siguientes directrices.

- Se resuelven los convenios urbanísticos ante la imposibilidad de materializarlos.
- Se elimina la vinculación existente entre los ámbitos de Torreaga y Puntueta II
- El estándar de vivienda protegida se deberá garantizar de manera separada en cada ámbito
- Se incorporan al planeamiento los estándares normativos vigentes a fecha de hoy.

## OBJETIVOS ARQUITECTÓNICOS DE LA MODIFICACIÓN

### Propuesta anterior

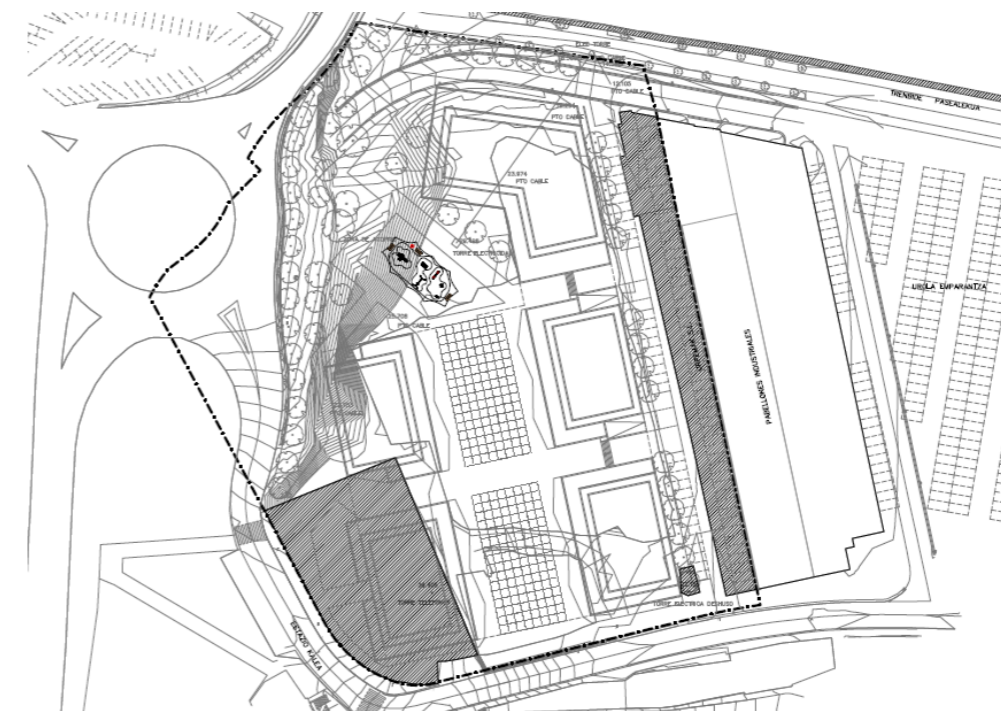


### Nueva Propuesta



- Evitar un efecto pantalla que cierre el ámbito al exterior. Conseguir mayor permeabilidad en la trama urbana.
- Posibilitar una ejecución por fases, respondiendo a la demanda real
- Incorporación al ámbito de los recorridos peatonales existentes
- Cesión municipal de un espacio equipamental de 1500m<sup>2</sup>, situado en el frente fluvial

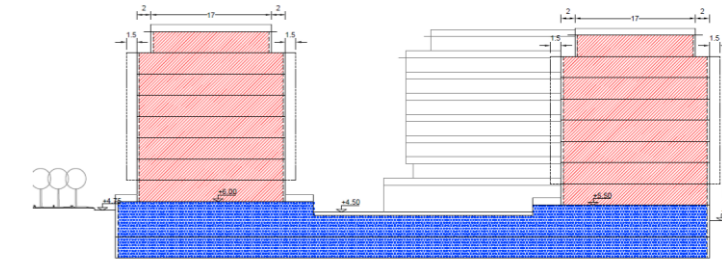
## EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN





**PROPUESTA**

- Edificabilidad residencial: (249 viv)
  - Destinada a vivienda protegida:
    - (20%) VPO de régimen general: 4.719 m<sup>2</sup>
    - (20%) Vivienda tasada: 4.719 m<sup>2</sup>
  - (60%) Destinada a vivienda de promoción libre: 14.157 m<sup>2</sup>
    - Total: 23.595 m<sup>2</sup>(t).
- Uso terciario: 500 m<sup>2</sup>(t).
- Equipamiento municipal: 1500m<sup>2</sup>(t).

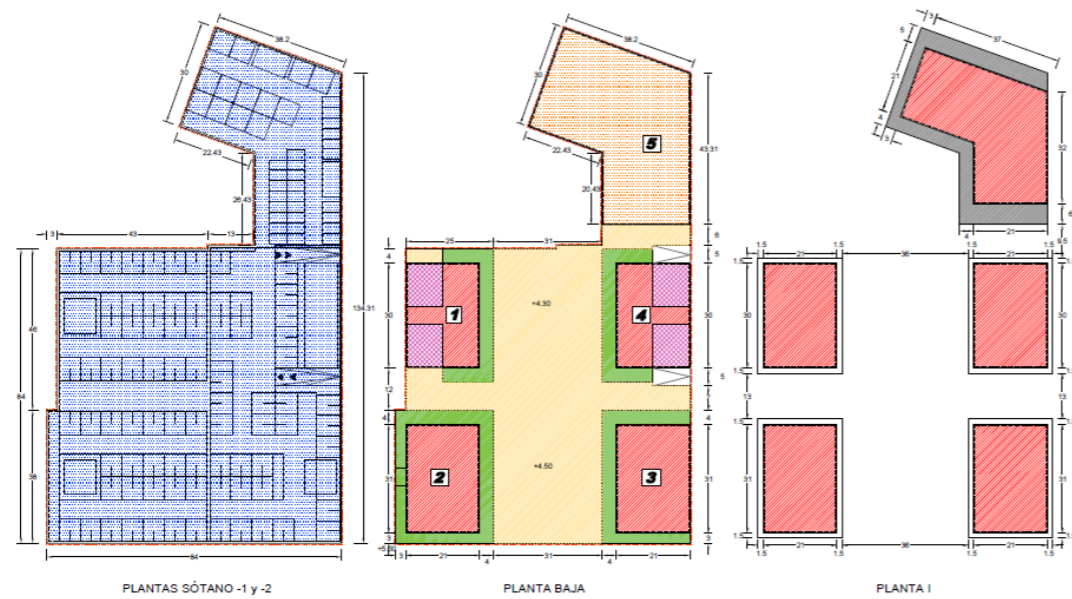


SECCIÓN 6

PARCELA	UNIDAD DE EDIFICACIÓN	PERFIL	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (t)		Nº VIVIENDAS (Estimado)	RÉGIMEN JURÍDICO
			Uso viv.	Terciario		
"A.3/1"	1	S/SS/VII/A	4.061	250	43	Vivienda libre
	2	S/SS/VII/A	4.719	----	52	Vivienda tasada
	3	S/SS/VII/A	4.719	----	52	Protección social (VPO)
	4	S/SS/VII/A	4.061	250	43	Vivienda libre
	5	S/SS/VII/A	6.035	----	59	Vivienda libre
	SUBTOTAL	-----	23.595	500		---
TOTAL			24.095	249		---

Nota: en la planta baja de la U.E. 5 se disponen 1.500 m<sup>2</sup>(t) adicionales de equipamiento público.

ZONAS DE USO PORMENORIZADO (sobre rasante)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ÁMBITO (%)
<b>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>		
A.3/1. Parcela Residencial de Ensanche	8.812	44,12%
<b>SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>		
E.1.2. Carreteras Locales	1.463	7,32 %
E.1.4. Vías Urbanas Locales	2.071	10,37 %
E.1.7. Aceras y Áreas Peatonales	1.587	7,95 %
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
F.1.3. Plazas y Espacios libres	5.526	27,67 %
<b>PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>		
G.3. Parcela de Equipamiento Deportivo	515	2,58 %
<b>TOTAL</b>	<b>19.974</b>	<b>100,00%</b>



PLANTAS SÓTANO -1 y -2

PLANTA BAJA

PLANTA I

