



**ESTUDIO DE DETALLE DEL A.U.04 ENSANCHE DE
ARRANGOLETA (AREA URBANA 04) DEL TEXTO
REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE ZUMAIA**

U.E. 04 (J.BELMONTE N°4 Y N°6)

ZUMAIA

APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE 2023

Propiedad
conforme:

PROMOCIONES SALBIDE, S.L.

Arquitectos:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E 04 (JUAN BELMONTE Nº4 Y Nº6) DEL A.U.04 ENSANCHE DE ARRANGOLETA (AREA URBANA 04) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA

DOCUMENTOS

Documento "A" – Memoria
Documento "B" – Planos de Información
Documento "C" – Planos de Ordenación
Documento "D" – ANEJOS

Anejo I: Ficha Urbanística "A.U.04 Ensanche de Arrangoleta" del Área Urbana 04
Anejo II: Impacto de Género

Documento "A" MEMORIA

Índice del documento

I. ÍNDICE:

1.	Introducción	4
1.1.	Antecedentes	4
1.2.	Objeto.....	4
2.	Planeamiento vigente.....	5
3.	Justificación de la necesidad o conveniencia del Estudio de Detalle	5
4.	Entidad que formula el Estudio de Detalle	5
5.	Cumplimiento del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 1/2016, de 8 de enero).....	5
6.	Cumplimiento de la Ley de Costas (Ley 22/1980 de 28 de Julio)	6
7.	Información urbanística.....	6
7.1	Estructura básica de los terrenos	6
7.2.	Planeamiento general.....	7
8.	Tramitación	8
9.	Descripción del Ámbito	8
9.1.	Propuesta de ordenación.....	8
9.2.	Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado.....	10
9.3.	Uso predominante y edificabilidad urbanística	12
10.	Cumplimiento de la Reserva de Terrenos con destino a la red de sistemas locales	13
11.	Cumplimiento de la Materialización de la participación ciudadana en las plusvalías generadas por la acción urbanística	13
12.	Cumplimiento del CTE-DB-SI	14
13.	Obras Complementarias de Urbanización.....	14
14.	Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano.....	15
15.	Evaluación ambiental estratégica ordinaria. Innecesariedad	15
16.	Impacto de Género.....	15
17.	Informe sociolingüístico. Innecesariedad	16
18.	Gestión y desarrollo.....	16

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Este Estudio de Detalle se promueve en el marco de las NN.SS de Planeamiento de Zumaia de Marzo de 2004.

Conforme se determina en “la Ficha Urbanística del A.U.04 “ENSANCHE DE ARRANGOLETA/AREA 04”:

“En este ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación las Áreas ADU 16, ADU 17, ADU 18 y ADU 19 de las NN.SS. de 1993 configurándose como un Area Homogénea.”

En concreto para el ADU 16, se tramitó y aprobó (1.990) un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización y se redactó un Proyecto de Compensación que no llegó a tramitarse. Dicho ADU 16 se estructuró en cuatro UAD (Estudio de Detalle de 1990):

- UAD 16.1: en la actualidad completamente desarrollado.
- UAD 16/2a: cuyo titular era:
 - D. Jesús Yeregui Urbieta: 100,00%
- UAD 16/2b: cuyos titulares eran:
 - D. Jesús Yeregui Urbieta: 50,00%
 - Hnos. Yeregui Aguirrezabal : 50,00%
- UAD 16/3: cuyos titulares eran:
 - D. Jesús Yeregui Urbieta: 6,60%
 - Hnos. Yeregui Aguirrezabal : 25,00%
 - Ikastola Zumea S.C. : 66,00%
 - Dña Ana Ibarra Urrestilla: 2,40%

En las NN.SS. de Planeamiento de marzo de 2004, las UAD 16,2a, UAD 16,2b y UAD 16,3, han quedado red denominadas como UE.04.1 y UE.04.2, y conforme se determina en la Ficha Urbanística *“Este documento, mantiene dichos criterios y parámetros urbanísticos.”* en clara referencia a los criterios y parámetros adoptados para las UAD 16,2a, UAD 16,2b y UAD 16,3.

Dentro de las condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, dominio y uso tanto de la UE 4.1 Juan Belmonte 4 como de la UE 4.2 Juan Belmonte 6 se establece que la gestión de ambas Unidades de Ejecución sea unitaria. La gestión unitaria que se propone no resulta viable jurídicamente ya que cada unidad de ejecución constituye el ámbito espacial de una actuación urbanizadora.

Por la reducida entidad de cada Unidad de Ejecución y para una correcta gestión urbanística del ámbito, se ha tramitado el Proyecto de delimitación de una única Unidad de Ejecución la U.E 04.

Consecuentemente este Estudio de Detalle hace referencia a dicha Unidad de Ejecución U.E 04. manteniendo los criterios y parámetros urbanísticos desarrollados en las NN.SS. de 1990 para los ámbitos denominados UAD 16,2a, UAD 16,2b y UAD 16,3.

1.2. OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes de la parcela propuesta, así como proporcionar a la planta de sótano un acceso rodado.

No se modifica la ordenación estructural establecida para el ámbito y se mantienen como vigentes todas las determinaciones establecidas en las NN.SS que a su vez mantiene los criterios y parámetros urbanísticos establecidos para el ámbito en el Estudio de Detalle redactado el año 1990 y que entonces se denominó U.A.D.16/1.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia de Marzo de 2004.

En la Ficha Urbanística del "A.U.04 Ensanche de Arrangoleta / Área Urbana 04" se definen las Unidades de Ejecución U.E.04.1 y U.E.04.2" y en el Proyecto de delimitación de Unidad de Ejecución U.E 04 (Jun Belmonte Nº4 y Nº6) del A.U.04 Ensanche de Arrangoleta/ Área Urbana 04. Se adjunta como "ANEJO I. Ficha Urbanística "A.U.04 Ensanche de Arrangoleta"" del Área Urbana 04.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, viene como consecuencia de la necesidad de determinar las condiciones edificatorias y adaptar las alineaciones y rasantes de las edificaciones que se proyectan en las parcelas objeto de Estudio de Detalle. Se precisa la ordenación y configuración de las rasantes de los espacios no edificados en altura, y ajusta la volumetría de la edificación, garantizando una adecuada relación arquitectónica y espacial de la misma con los edificios y espacios públicos colindantes.

No se modifican las determinaciones de rango estructural, manteniéndose invariable la edificabilidad urbanística autorizada.

No se modifica la ordenación pormenorizada más allá de lo autorizado en el artículo 73.2.b) de la Ley 2/2006. No se reducen viales o dotaciones públicas, ni se alteran las edificabilidades físicas pormenorizadas.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio), Artículo 73 y 74.

4. ENTIDAD QUE FORMULA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle lo formula Promociones Salbide, S.L en virtud del acuerdo con el propietario mayoritario del Ámbito y es de iniciativa privada.

5. CUMPLIMIENTO DEL PTS DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) Y EL PLAN HIDROLÓGICO (RD 1/2016, DE 8 DE ENERO)

Las edificaciones que se ordenan por medio del presenta Estudio de Detalle no se encuentran en zona inundable ni en zona de policía, por lo que cumple el PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 1/2016, de 8 de enero).

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS (LEY 22/1980 DE 28 DE JULIO)

El ámbito se localiza fuera del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de protección, estando afectado por la zona de influencia.

La zona de influencia, cuya anchura es de 500 metros a partir de la ribera del mar, y donde deberá observarse que las edificaciones propuestas por el instrumento de planeamiento urbanístico evitan la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la densidad de edificación a desarrollar sea acorde con la del resto del municipio.

En lo que respecta al cumplimiento de la Ley de Costas (Ley 22/1988 de 28 de julio), el ámbito se ubica en el casco urbano afectado por la zona de influencia, la edificación se apoya en la base de la ladera existente, mantiene la alineación de la calle y no propicia la formación de pantallas arquitectónicas y no dificulta disfrutar visualmente de la zona de ribera.

Por otro lado, destacar que la densidad del ámbito que se desarrolla, es acorde con el resto del municipio en cuanto a alturas y tipología edificatoria.

7. INFORMACION URBANISTICA

7.1. Estructura básica de los terrenos

7.1.1. Configuración

La Unidad de Ejecución U.E 04 se corresponden con SUELO URBANO. Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "1.2. Estado actual, delimitación del ámbito, edificios existentes"

La superficie de acuerdo con la medición realizada en el plano topográfico es de 1.845 m².

El Ámbito Urbanístico se clasifica como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y se categoriza como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA y por lo tanto la actuación se corresponde con una Actuación de Dotación.

7.1.2. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad actual de la Actuación se recoge de forma pormenorizada en el plano "1.3. Parcelas aportadas" de la documentación gráfica, siendo la relación de propietarios y superficie la siguiente:

U.E. 04

PARCELAS PRIVADAS		
PARCELA APORTADA (Nº)	SUPERFICIE (M ²)	PROPIETARIO
1	854,76	D. Jesus Yeregui Urbieta
2,1	323,05	Hnos. Yeregui Aguirrezabal
2,2	70,35	Hnos. Yeregui Aguirrezabal
3	365,65	Ikastola Zumea S.COOP
PARCELAS PÚBLICAS DE CESIÓN		
PARCELA APORTADA (Nº)	SUPERFICIE (M ²)	PROPIETARIO
4	89,00	Ayuntamiento de Zumaia
5	142,19	Ayuntamiento de Zumaia
TOTAL	1.845,00	

7.1.3. Usos y edificaciones existentes

Existe en la U.E. 04 una edificación construida con una edificabilidad de 434 m²(t) destinado a garaje cerrado en planta baja y otra edificación construida con una edificabilidad de 32 m²(t), según información del Catastro de Guipuzkoa que serán derribadas y sustituidas por la edificación residencial propuesta en el momento de ejecución de la ordenación que se plantea. La edificabilidad existente se concretará en el Proyecto de Derribo.

7.2. Planeamiento general

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia de Marzo de 2004.

8. TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Estudio de Detalle corre a cargo de los titulares de las parcelas aportadas y tiene por objeto establecer las alineaciones sustitutorias y las rasantes de la edificación de conformidad con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El presente E.D se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 98.

9. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

9.1. Propuesta de ordenación

La descripción general de la ordenación urbanística pormenorizada que se propone en el presente ED, sigue los criterios y objetivos que señalan las NN.SS de Zumaia, destinando dicha Actuación a la sustitución de la edificación existente cumpliendo las determinaciones que para el mismo se han previsto.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del muelle de Julio Beobide el tejido urbano consolidado responde a una tipología de baja densidad aislada frente al muelle y una alta densidad continua y de cierre, más retrasada, contra Talaimendi. En el caso de la U.E.04 se completa la trama urbana de la calle Juan Belmonte.

El objetivo principal es la ordenación de la volumetría siguiendo las directrices de las NN.SS vigentes y la habilitación de una rampa de garaje para proporcionar acceso rodado a la planta de sótano. En la ficha urbanística de la NN.SS de planeamiento de Zumaia se describe que el acceso al aparcamiento del sótano se producirá a través de la servidumbre escriturada en el garaje de J.Belmonte 2. Dicha servidumbre no ha sido escriturada por lo que el acceso al sótano de J.Belmonte 4 y 6 se producirá por la nueva rampa de garaje que se ordena en la U.E.04.

Se ordena una parcela que se compone de dos bloques, con perfil de sótano, planta baja, cuatro plantas altas y bajocubierta.

El acceso principal a los portales se proyecta desde Juan Belmonte kalea, a través de los porches de uso público que se disponen en planta baja. El acceso rodado al sótano -1 se prevé por medio de una rampa que se ordena al oeste de la edificación. Desde la planta de sótano del bloque a.4.1 se accederá al sótano del bloque a.4.2, dicho acceso se deberá escriturar como servidumbre.

Se ordena una planta de sótano de 16,5 metros de fondo mínimo para poder desarrollar una distribución de sótano con carril de rodadura central y plazas de aparcamiento a ambos lados. La edificación en altura se proyecta con 13,5 m. de fondo y la planta baja mantiene el fondo edificatorio de la planta de sótano. Esto hace que en la fachada norte las viviendas de planta primera dispongan de una terraza de 3 metros para uso y disfrute de las viviendas de dicha planta.

La ocupación en planta baja de la edificación hace que la superficie edificable de la planta baja sea superior a la indicada en la ficha urbanística vigente, es por ello que la superficie edificable que supera la establecida por las NN.SS se destinará a Equipamiento Público que se cederá al Ayuntamiento de Zumaia en virtud del levantamiento de la carga dotacional, de acuerdo con el decreto 123/2012 de 3 de julio.

La superficie de equipamiento público y locales como resultado da un total de 210,58 m² de techo edificable de equipamiento público, 137 m² en el bloque a.4.1 y 83,58 m² en el bloque a.4.2, que será entregado al Ayuntamiento en el momento del Fin de Obra de las edificaciones.

Las características de la parcela descrita son las siguientes:

9.1.1. PARCELA a.4

BLOQUE a.4.1

	Sup.	Sup Edificable				NºViv.
		Bajo rasante (m ²)	Planat baja (m ²)		Plantas alltas (m ²)	
		Garaje/Trasteros	Local y/o portal	Equipamiento público	Vivienda	
a..4.1	865,00	865,00	320,00	137,00	1.792,00	16

(*) El número de viviendas es orientativo, no vinculante.

(***) Superficie de uso público en superficie: PLAZA= 179,78 m² y PORCHE= 110,07 m²

BLOQUE a.4.2

	Sup.	Sup Edificable				NºViv.
		Bajo rasante (m ²)	Planat baja (m ²)		Plantas alltas (m ²)	
		Garaje/Trasteros	Local y/o portal	Equipamiento público	Vivienda	
a..4.2	412,00	412,00	160,00	83,58	896,00	8

(*) El número de viviendas es orientativo, no vinculante.

(***) Superficie de uso público en superficie: PLAZA= 115,82 m² y PORCHE= 52,60 m²

9.1.2. Espacios libres comunes

En la Unidad de Ejecución U.E.04 se ordena una plaza de uso público de 295,60 m² sobre planta de garajes.

9.1.3. Carreteras interurbanas (Viales, aceras y aparcamientos)

La red de comunicación viaria está consolidada y se amplían las aceras que afrontan a J. Belmonte kalea.

En total se califica como carreteras interurbanas, aceras y aparcamiento un total de 464 m²

9.2. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado

9.2.1. PARCELA a.4

BLOQUE a.4.1

1. SUPERFICIE:

Bloque a.4.1 865,00 m2

2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres Residencial

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable en sótano:

Garajes, Trasteros 865,00 m2 (t)

- Edificable en planta baja:

Local Comercial y/o portal 320,00 m2 (t)

Equipamiento público 137,00 m2 (t)

- Edificable en plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª:

Vivienda 1.792,00 m2 (t)

– Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de “Geometrización” de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la parcela. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Perfil de la edificación:

Bloque a.4.1 S1+PB+4P+BC

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela y la ficha.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y el vuelo máximo será de 1,5 m.

* Cubiertas:

Cumplirán las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite cubierta plana.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

– Número máximo de viviendas:

Bloque a.40.1. 16 viv.(*)

(*) El número de viviendas es orientativo no vinculante.

– Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano.

– Régimen de dominio:

Privado.

BLOQUE a.4.2

1. SUPERFICIE:

Bloque a.4.2 412,00 m2

2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres Residencial

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:- Edificable en sótano:

Garajes, Trasteros 412,00 m2 (t)

- Edificable en planta baja:

Local Comercial y/o portal 160,00 m2 (t)

Equipamiento público 83,58 m2 (t)

- Edificable en plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª:

Vivienda 896,00 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la parcela. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Perfil de la edificación:

Bloque a.4.2 S1+PB+4P+BC

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela y la ficha.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y el vuelo máximo será de 1,5 m.

* Cubiertas:

Cumplirán las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite cubierta plana.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:- Número máximo de viviendas:

Bloque a.40.2. 8 viv.(*)

(*) El número de viviendas es orientativo no vinculante.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las "servidumbres" recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano.

- Régimen de dominio:

Privado.

9.3. Uso predominante y edificabilidad urbanística

La descripción general de la ordenación urbanística pormenorizada que se propone en el presente ED, sigue fielmente los criterios y objetivos que para este Ámbito señala las NN.SS de Zumaia, destinando dicha Actuación a la sustitución de la edificación existente cumpliendo las determinaciones que para el mismo se han previsto.

10. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE TERRENOS CON DESTINO A LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Normativa aplicable Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, Decreto 105/2008 en desarrollo de la anterior Ley y Decreto 123/2013 de Estándares Urbanísticos y Ley 11/2008.

La presente actuación constituye una Actuación de Dotación del art. 137 de la Ley 2/2006 ya que se produce un incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente materializada. Por lo que hay que calcular las cesiones para la reserva de terrenos con destino a la red de sistemas locales (levantamiento de la carga dotacional) de acuerdo con el Decreto 123/2012 de 3 de julio (art. 6).

Los estándares de dotaciones públicas locales en suelo urbano no consolidado en actuaciones de dotación se calculará sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

El levantamiento de la carga dotacional se cuantificará y se cumplimentará con el otorgamiento de la respectiva licencia de edificación ya que es el momento en el que se define con exactitud la edificabilidad que se va a construir de la parcela.

11. CUMPLIMIENTO DE LA MATERIALIZACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Corresponde al Ayuntamiento, libre de cargar de urbanización, recibir el 15% de la edificabilidad urbanística correspondiente al incremento respecto de la previamente materializada. La compensación económica en favor del Ayuntamiento se cuantificará y cumplimentará con el otorgamiento de la respectiva licencia de edificación ya que es el momento en el que se define con exactitud la edificabilidad que se va a construir.

En el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, modificado por la Ley 11/2008, se expone:

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre

de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

4.- En el caso de municipios no obligados por esta ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida y que no contemplen reserva alguna de suelo con este fin en el área, sector o, en su caso, unidad de ejecución de uso predominante residencial, deberán destinar las parcelas así obtenidas para vivienda de protección pública.

5.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo.»

12. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

En el correspondiente proyecto de edificación, se justificará el cumplimiento del CTE DB-SI.

El edificio proyectado en la parcela prevista tiene una altura de evacuación descendente superior a 9,00 metros por lo que deberá disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las condiciones establecidas en la sección SI-5 apartado 1 del DB-SI-seguridad en caso de incendio. La presente ordenación cumple dicha premisa ya que el bloque se encuentra rodeado de viales consolidados por tres de sus lados.

13. OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

Se redactará el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de edificación que se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación en el que se establecerán las previsiones de conexión a las redes generales municipales, así como características de los accesos peatonales y rodados...

14. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

La edificación que se proyecta se encuentra dentro de la trama urbana consolidada de Zumaia, dicha urbanización cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad a los edificios.

Se redactará un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización para definir las obras de reurbanización que se prevén desarrollar en el Ámbito de Actuación, dicho Proyecto deberá garantizar el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano.

15. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. INNECESARIEDAD

En el apartado 2 del art.6 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece que los Estudios de Detalle, en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

16. IMPACTO DE GENERO

La resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el consejo de Gobierno “por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres”

El Estudio de Detalle se limita a definir la alineación sustitutoria de las edificaciones previstas en J. Belmonte 4 y J. Belmonte 6 y adaptar las rasantes.

El contenido del Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima.

Se adjunta como “Anejo II Impacto de Genero” el informe justificativo de la carencia de relevancia desde el punto de vista del género de conformidad con el Anexo II de las Directrices aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto del consejo de Gobierno del Gobierno Vasco.

17. INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

El art. 7-7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes “que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios”.

El contenido del presente Estudio de Detalle se limita a consolidar y reajustar y/o complementar las condiciones edificatorias.

El Estudio de Detalle no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población relevante que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

18. GESTION Y DESARROLLO

18.1. Condiciones generales de gestión y ejecución

La presente actuación constituye una Actuación de Dotación, del art. 137 de la Ley 2/2006 ya que se produce un incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente materializada.

De dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos (aceras, aparcamientos públicos etc. en los frentes de las parcela y se ejecutarán mediante Obras Complementarias de Urbanización.

18.2. Ejecución de la urbanización

Las Obras Complementarias de Urbanización se realizarán simultáneamente con el Proyecto de Edificación.

18.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión

Las obligaciones reseñadas de la cesión de los terrenos de uso público, la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y el levantamiento de la carga dotacional se cumplimentaran y cuantificarán con el otorgamiento de la respectiva licencia de edificación.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2023

Los arquitectos

Javier Corta Echaniz

Patxi Corta Echaniz

Javier Corta Martínez



Documento "B" PLANOS DE INFORMACIÓN

Índice

PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Plano de Situación	1/4000-1/1000
1.2	Estado actual, delimitación del ámbito y edificios existentes	1/500
1.3	Parcelas aportadas	1/500
1.4	Ordenación vigente.....	1/500

Documento "C" PLANOS DE ORDENACIÓN

Índice

PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1	Ordenación propuesta	1/500
2.2	Superpuesto de estado actual con ordenación propuesta	1/500
2.3	Geometrización	1/500
2.4	Zonificación pormenorizada propuesta	1/500
2.5	Secciones transversales	1/200
2.6	Condiciones de gestión	1/500
2.7	Condiciones de edificación de la parcela a.4 (Bloque a. 4.1)	1/500-1/300
2.8	Condiciones de edificación de la parcela a.4 (Bloque a. 4.2)	1/500-1/300

Documento "G" ANEJOS

ANEJO I: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

FICHA URBANÍSTICA A.U.04 ENSANCHE DE ARRANGOLETA / AREA URBANA 04

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación las Áreas ADU 16, ADU 17, ADU 18 y ADU 19 de las NN.SS. de 1993 configurándose como, un Área Homogénea: Ensanche de Arrangoleta.

En el caso de la U.E.04.1 y U.E.04.2 se procedió en 1990 a un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y una equidistribución, que no fue tramitada como proyecto de Compensación. En ese escenario se ejecutó la que entonces se denominó U.A.D.16/1. Este documento, mantiene dichos criterios y parámetros urbanísticos.

Superficie: 67.157 m²

Densidad: 75 viv/Ha

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993 el ámbito de dichas Áreas constituía el Ensanche de Arrangoleta producido a través de la desecación del arenal tras la canalización del río Urola.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del muelle de Julio Beobide el tejido urbano consolidado responde a una tipología de baja densidad aislada frente al muelle y una alta densidad continua y de cierre, más retrasada, contra Talaimendi.

2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**2.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

Se completa la trama en las U.E.4.1. y U.E.4.2., con los criterios de Ordenación del aprovechamiento, planeamiento de desarrollo mencionado en el capítulo 1.1.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

2.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**2.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área a excepción de las unidades de actuación directa señaladas.

2.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento de ocupación en planta, en casos de sustitución.

2.2.3.Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49).
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48).
- Artículos 24 y 25 Ley de Costas.
-

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**3.3.1. APROVECHAMIENTO. U.E.4.1. J. BELMONTE 4**

Superficie : 1.320 m²

1. Condiciones de aprovechamiento máximo (según artículos 34, 54 y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	garaje	756	0,8	604,8
Planta baja	Comercial.	320	1,5	480
Plantas altas	Vivienda	1.792	1	1.792
Total		2.868		2.876,8
Superficie computable				1.210
Aprovechamiento medio m ² /m ²				2,37
Número de viviendas estimado				16

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras y aparcamientos en Juan Belmonte 4.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Ensanche similar al existente en J. Belmonte, 2.
Alineaciones; s/ plano 1/500. Continuación de Estudio de Detalle (1990)
Alturas: alero 15,50/ Continuación alero J. Belmonte, 2.
Perfil: PS + 4 + BC s/ ficha urbanística.

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 250 m²
Viales aparcamientos 175 m²
Plazas 240 m² (servidumbre de uso público en superficie).

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación. El acceso al aparcamiento del sótano se producirá a través de la servidumbre escriturada en el garaje de J. Belmonte, 2.

Proyecto de Urbanización.

Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E.0.4.2.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

- Rematar la fachada urbana de J. Belmonte y traslado de lugar de Garaje Peña.

3.3.2. APROVECHAMIENTO. U.E.04.2. J. BELMONTE, 6

Superficie: 525 m²

1. Condiciones de aprovechamiento máximo. (según artículos 34, 54 y 55).

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	garaje	254	0,8	203
Planta baja	Comercial.	160	1,5	240
Plantas altas	Vivienda	896	1	896
Total		1310		1339
Superficie computable				456
Aprovechamiento medio m ² /m ²				2,93
Número de viviendas estimado				8

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras y aparcamientos en Juan Belmonte, 6.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Ensanche, similar al existente en J. Belmonte, 2. Alineaciones; s/ plano 1/500. Continuación de Estudio de Detalle (1990)
Alturas: alero 15,50/ Continuación alero J. Belmonte, 2.
Perfil: S + PB + 4 + BC s/ ficha urbanística.

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 75 m²

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación. El acceso al aparcamiento del sótano se producirá a través de la servidumbre escriturada en el garaje de J. Belmonte, 2 y 4.

Proyecto de Urbanización.

Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E.0.4.1.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

- Rematar la fachada urbana de J. Belmonte.

ANEJO II: IMPACTO DE GÉNERO

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR
RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO
DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo:

Estudio de Detalle de la U.E.04 “J.Belmonte 4” y “J.Belmonte 6” del A.U.04 Ensanche de Arrangoleta (Area Urbana 04) de Zumaia.

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Zumaia.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (Estudio de Detalle de la U.E.04 “J.Belmonte 4” y “J.Belmonte 6” del A.U.04 Ensanche de Arrangoleta (Area Urbana 04) de Zumaia.) en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Estudio de Detalle desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Establecer las alineaciones sustitutorias de la edificación existente y definir la volumetría que se posibilite edificar. El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se limita al interior de una parcela privada y en cuanto a espacio público únicamente ensancha las aceras de Juan Belmonte kalea posibilitando la continuidad de la acera.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.- Indicar los motivos por lo que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. El ámbito del Estudio de Detalle se limita al interior de parcelas privadas en suelo urbano consolidado que resulta de la sustitución de la edificación actual.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.