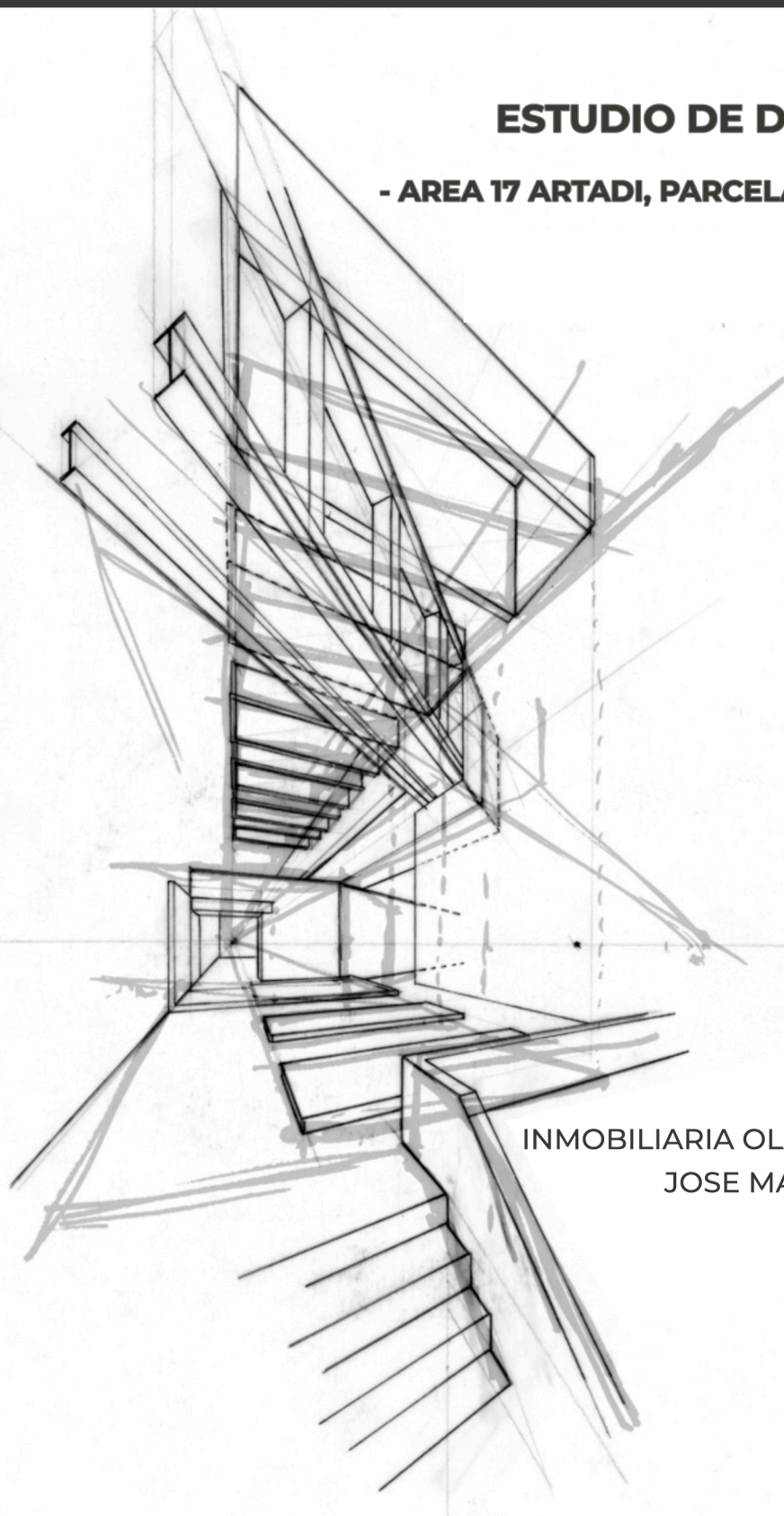




**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

## ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR

- AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3 -



**PROYECTO:**  
ESTUDIO DE DETALLE  
DE SOLAR

**PROMOTORES:**  
INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, S.L.  
JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA  
MIKEL ARRIETA ARRIOLA

**ARQUITECTO:**  
JOSU ARRIETA ARRIOLA

**FECHA:**  
05/2023



# INDICE

## I. MEMORIA

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PROPIEDAD**
- 4. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL**
- 5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO**
- 6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
- 7. CONCLUSIÓN FINAL**
- 8. CUADRO RESUMEN**

## II. PLANOS

- ESTD-01 SITUACIÓN**
- ESTD-02 SOLARES OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- ESTD-03 PROPUESTA DE ORDENACIÓN – PARCELA 1**
- ESTD-04 PROPUESTA DE ORDENACIÓN – PARCELA 2**
- ESTD-05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN – PARCELA 3**

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETA ARRIOLA



ARRIETA  
ARKITEKTURA

## I. MEMORIA

**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3**

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETAARRIOLA



**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

**01**

**ANTECEDENTES**

## **01 ANTECEDENTES**

### **INDICE**

**01 ANTECEDENTES**

**02 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**03 REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**04 MARCO NORMATIVO**



## 01 ANTECEDENTES

Para el presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta:

- Las Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia de marzo de 2004.
- El Plan Especial del Área 17 de Artadi.

## 02 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

- PROMOTORES:
  - INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, S.L. (CIF: B88565874).
    - DATOS DE CONTACTO:
      - Dirección: Calle Pedro de Valdivia, 14 - par 15. 28006 Madrid (Madrid)
      - Teléfono: 663 91 09 27
  - JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA (NIF: 44132307E)
    - DATOS DE CONTACTO:
      - Dirección: Aitzuri 12, 2B. 20750 Zumaia (Gipuzkoa)
      - Teléfono: 616 96 22 38
  - MIKEL ARRIETAARRIOLA (NIF: 72504054G)
    - DATOS DE CONTACTO:
      - Dirección: Alai 5, 7D. 20750 Zumaia (Gipuzkoa)
      - Teléfono: 685 71 16 65

## 03 REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

- REDACTOR:

Josu Arrieta Arriola, Arquitecto colegiado nº 650331 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.
- N.I.F.:

72504055M
- DATOS DE CONTACTO:
  - Dirección: Bonbillobekoa 5, 4B. 20750 Zumaia (Gipuzkoa).
  - Teléfono: 677 88 28 01
  - Email: info@arrietarkitektura.com



## 04 MARCO NORMATIVO

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de:

### - Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV

#### Artículo 60.- Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.

1.– Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.

#### Artículo 73.- Estudios de detalle.

1.– Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2.– Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3.– Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

### - Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia

#### Artículo 17. Planeamiento en Suelo Urbano.

##### **2. Estudios de Detalle.**

La ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en el presente proyecto quedará condicionada a la previa formulación del consiguiente Estudio de Detalle siempre que se establezca dicho requisito en la Ficha Urbanística correspondiente.

También se podrán formular dichos expedientes en casos no previstos, con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones o la ordenación de la urbanización previstas en el planeamiento vigente, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística.

En Zumaia, mayo de 2023

JOSU ARRIETA ARRIOLA  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331

**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3**

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETAARRIOLA



**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

**02**

**OBJETO DEL E. DE DETALLE**

## **02 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

### **INDICE**

#### **01 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**



## 01 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de los límites de edificabilidad establecidos por cada planta, con la finalidad de poder reducir el número de plantas del inmueble, sin perder edificabilidad.

En la actualidad, la edificabilidad de las 3 parcelas (1, 2 y 3) del Área 17 de Artadi de la U.E. 17/3, está dividida de la siguiente manera:

PARAMETROS DE LA ORDENACION:		
Perfil de la Edificación:	SS/ B/ BC	
Nº de Plantas:	3	
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD
Semisotano	Vivienda	100 m2
Baja	Vivienda	100 m2
	Garaje	50 m2
Bajocubierta	Vivienda	100 m2
TOTAL VIVIENDA		300 m2
TOTAL GARAJE		50 m2

Con objeto de poder adecuar los límites de edificabilidad de las parcelas con las viviendas que quieren realizar los 3 propietarios se propone limitar únicamente la edificabilidad total (350 m<sup>2</sup>), pudiendo dividir la edificabilidad sobre las 3 plantas (SS/B/BC) según necesidades del proyecto.

Para la modificación planteada, es necesaria la existencia de un instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del Planeamiento que, sin alterar el destino del suelo, sin aumentar su aprovechamiento y respetando las normas específicas, posibilite remodelar la división/asignación por plantas de la edificabilidad.

**En el estudio propuesto, se ha eliminado la división o clasificación de la edificabilidad por plantas, para adecuarlas a las tipologías de vivienda a edificar, sin que todo ello suponga un aumento de la superficie de la parcela, de ocupación, ni edificabilidad del suelo, ni de las alturas máximas previstas, ni de las alineaciones establecidas, ni alterar el uso asignado.**

En Zumaia, mayo de 2023

JOSU ARRIETA ARRIOLA  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331



**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3**

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETAARRIOLA



**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

**03**

**SITUACIÓN, EMP. Y PROP.**

## **03 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PROPIEDAD**

### **INDICE**

#### **01 SITUACIÓN**

#### **02 EMPLAZAMIENTO**

#### **03 PROPIEDAD**

## 01 SITUACIÓN

Los 3 solares objeto del Estudio de Detalle están situados en Artadi, en el municipio de Zumaia (C.P. 20750). Estos solares corresponden a las parcelas nº 1, 2 y 3, del Área 17 de Artadi, de la U.E. 17/3.



## 02 EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento se sitúa en el extremo suroeste de Artadi, son de las pocas parcelas que todavía no se han edificado.

El resto del ámbito está prácticamente ejecutado en su totalidad.



## 03 PROPIEDAD

Las tres parcelas tienen diferentes propietarios y todos ellos necesitan realizar las modificaciones contempladas en este estudio de detalle para poder llevar a cabo los proyectos de edificación que tienen entre manos:

### PROPIETARIO PARCELA Nº 1

- INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, S.L. (CIF: B88565874).
  - o DATOS DE CONTACTO:
    - Dirección: Calle Pedro de Valdivia, 14 - par 15. 28006 Madrid (Madrid)
    - Teléfono: 663 91 09 27

### PROPIETARIO PARCELA Nº 2

- JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA (NIF: 44132307E)
  - o DATOS DE CONTACTO:
    - Dirección: Aitzuri 12, 2B. 20750 Zumaia (Gipuzkoa)
    - Teléfono: 616 96 22 38

### PROPIETARIO PARCELA Nº 3

- MIKEL ARRIETA ARRIOLA (NIF: 72504054G)
  - o DATOS DE CONTACTO:
    - Dirección: Alai 5, 7D. 20750 Zumaia (Gipuzkoa)
    - Teléfono: 685 71 16 65

En Zumaia, mayo de 2023

ARRIETA  
ARKITEKTURA

**JOSU ARRIETA ARRIOLA**  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331



## **04 DESCRIPCIÓN DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL**

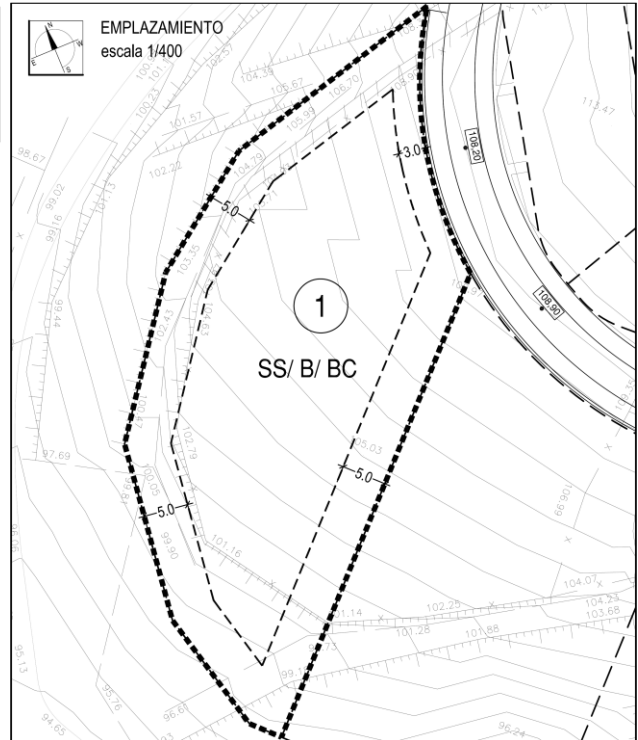
### **INDICE**

#### **01 DESCRIPCIÓN DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL**

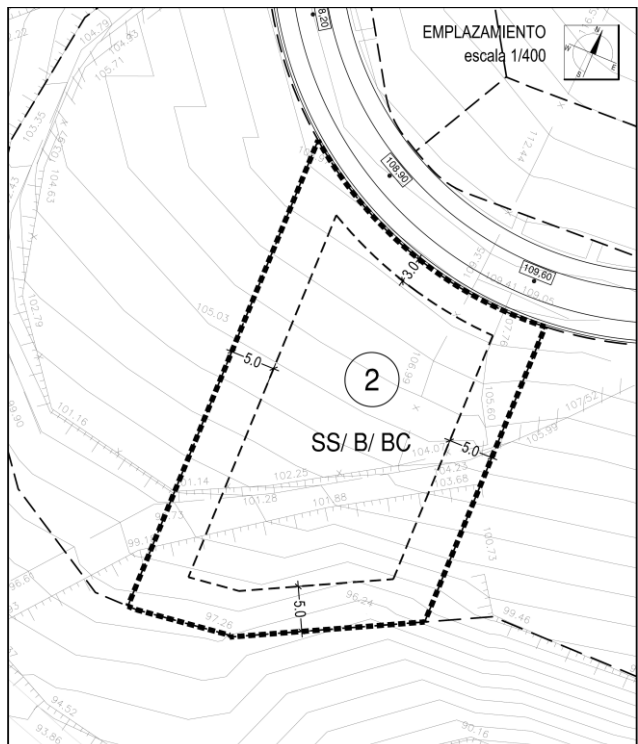
## 01 DESCRIPCIÓN DEL SOLAR EN SU ESTADO ACTUAL

Según los datos del Plan Especial, las parcelas tienen las siguientes características:

PARCELA 1	
Superficie de la Parcela:	1.753,06 m <sup>2</sup>
Uso característico:	Vivienda
Nº de Viviendas:	1



PARCELA 2	
Superficie de la Parcela:	1.393,72 m <sup>2</sup>
Uso característico:	Vivienda
Nº de Viviendas:	1



**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3**

**PROMOTORES:** INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

**EMPLAZAMIENTO:** AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

**ARQUITECTO:** JOSU ARRIETAARRIOLA

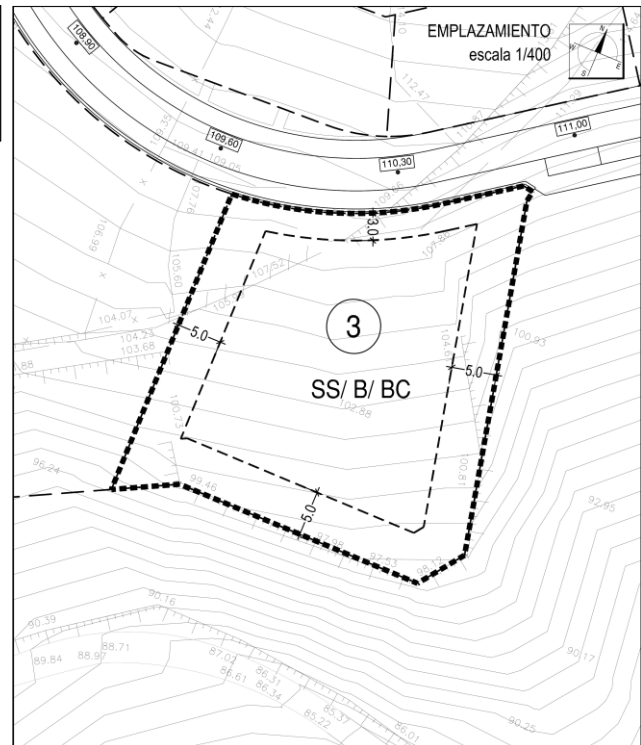


**04**

**DESCRIPCIÓN DEL SOLAR**

**PARCELA 3**

Superficie de la Parcela:	1.337,40 m2
Uso característico:	Vivienda
Nº de Viviendas:	1



En Zumaia, mayo de 2023

  
**ARRIETA**  
ARKITEKTURA  
**JOSU ARRIETA ARRIOLA**  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331



## **05 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO**

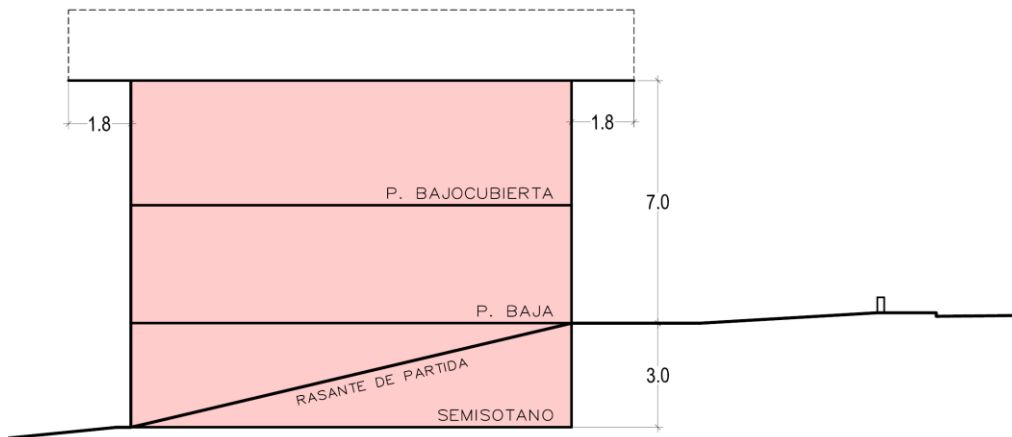
### **INDICE**

#### **01 SITUACIÓN ACTUAL**

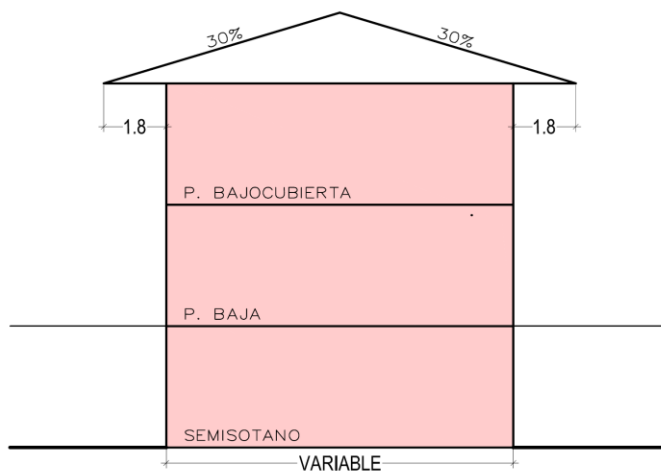
#### **02 CUADRO COMPARATIVO DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

## 01 SITUACIÓN ACTUAL

En el Plan Especial actual, el perfil edificatorio para las 3 parcelas es el siguiente:



SECCION LONGITUDINAL

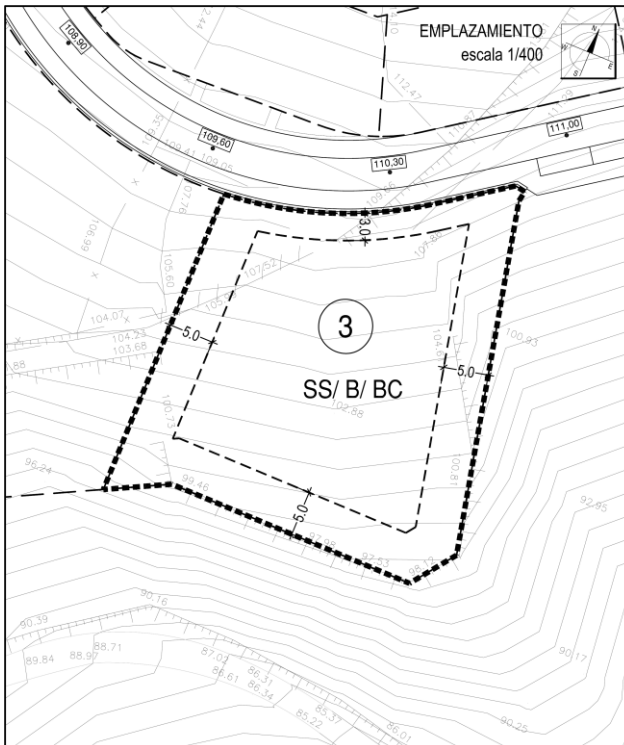
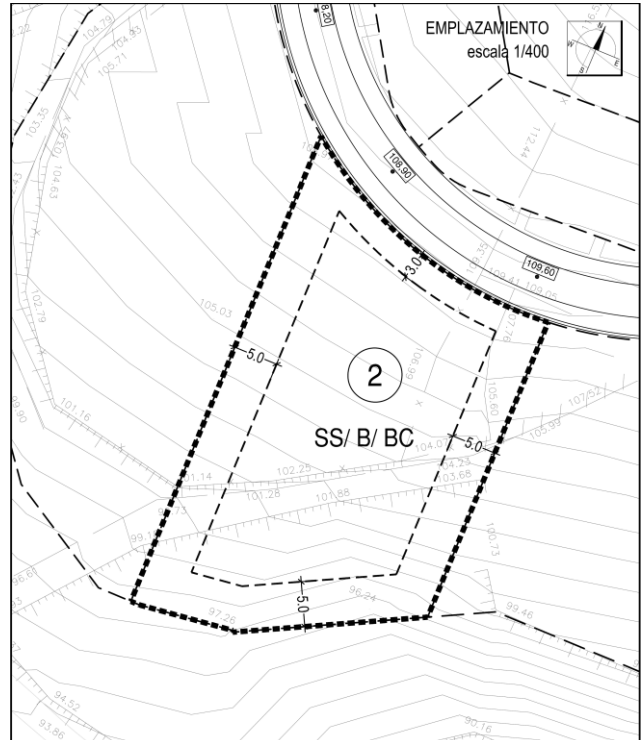
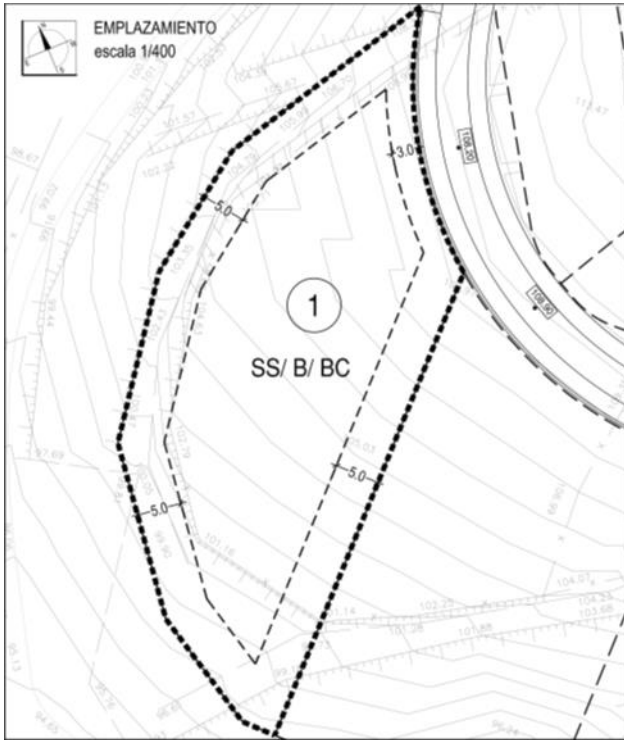


SECCION TRANSVERSAL

En este Estudio de Detalle el perfil edificatorio no se modifica y se respeta tal y como esta reflejado en el Plan Especial vigente.



En lo referente a las alineaciones máximas, el Plan Especial actual establece lo siguiente:



- — — — — LIMITE PARCELA.
- — — — — ALINEACION OBLIGATORIA EN SEMISOTANO.
- - - - - ALINEACION MAXIMA.
- - - - - ALINEACION MAXIMA VUELOS.

En este Estudio de Detalle no se modifican las alineaciones máximas y se respetan tal y como están reflejadas en el Plan Especial vigente.



En lo referente a los parámetros de la ordenación, el Plan Especial actual establece lo siguiente para las 3 parcelas:

PARAMETROS DE LA ORDENACION:		
Perfil de la Edificación:	SS/ B/ BC	
Nº de Plantas:	3	
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD
Semisotano	Vivienda	100 m2
Baja	Vivienda	100 m2
	Garaje	50 m2
Bajocubierta	Vivienda	100 m2
TOTAL VIVIENDA		300 m2
TOTAL GARAJE		50 m2

CONDICIONES URBANISTICAS:	
USO LUCRATIVO	Edificab. Urbanística
Vivienda Libre	300 m2
Garaje	50 m2
TOTAL LUCRATIVO	350 m2

Tal y como se ha indicado con anterioridad, en los proyectos a ejecutar en las 3 parcelas no esta previsto edificar 3 plantas (solo 2), por lo tanto, la propuesta reflejada en este estudio de detalle es la de eliminar la asignación de edificabilidades por planta y establecer un limite total para el conjunto de ellas: 350 m<sup>2</sup>.



## 02 CUADRO COMPARATIVO DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

	NORMATIVA ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE
<b>CLASIFICACIÓN</b>	SUELO URBANO	SUELO URBANO
<b>CALIFICACIÓN</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>SUPERFICIE</b>	Establecido en los planos del Plan Especial	
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN MAXIMA</b>	Establecido en los planos del Plan Especial	
<b>PERFIL DE EDIFICACIÓN MAXIMO</b>	SS + B + BC	SS + B + BC
<b>ALTURA MAXIMA</b>	Establecido en los planos del Plan Especial	
<b>Nº MAXIMO DE VIVIENDAS</b>	1	1

En Zumaia, mayo de 2023

  
ARRIETA  
ARKITEKTURA

JOSU ARRIETA ARRIOLA  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331



## **06 JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **INDICE**

#### **01 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

#### **02 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**



## 01 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta se basa en la eliminación de las edificabilidades asignadas por planta, para poder tener la libertad de desarrollar edificaciones con menor número de plantas, pero sin perder edificabilidad.

El resto de los parámetros de la ordenación se mantienen tal y como se regulan en el Plan Especial vigente:

- Se mantienen las superficies de las parcelas.
- No se modifica la ocupación máxima establecida.
- No se modifica la edificabilidad máxima.
- No se modifican las alturas máximas previstas.
- No se modifican las alineaciones establecidas.
- No se altera el uso asignado.

## 02 DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se limita a la totalidad de los 3 solares referidos anteriormente:



En Zumaia, mayo de 2023

  
ARRIETA  
ARKITEKTURA  
JOSU ARRIETA ARRIOLA  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331

**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3**

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETAARRIOLA



**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

**07**

**CONCLUSIÓN FINAL**

## **07 CONCLUSIÓN FINAL**

### **INDICE**

#### **01 CONCLUSIÓN FINAL**



## **01 CONCLUSIÓN FINAL**

La conclusión final del presente Estudio de Detalle de los solares ubicados en Artadi es a juicio de su autor el cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas procedentes del planeamiento vigente.

Se cumple el Artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV, por cuanto se señalan alineaciones y rasantes y se ha realizado la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, ni ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Se pretende la tramitación del presente documento ante el Excmo. Ayuntamiento de Zumaia para conseguir su aprobación y presentar el correspondiente proyecto de edificación como respuesta al Estudio de Detalle.

Se ha respetado la ordenación de volúmenes, por lo que se adecua perfectamente al Planeamiento, que será en última instancia el que controle la volumetría al conceder la Licencia de Edificación (Ver Cuadro Comparativo de Circunstancias Urbanísticas).

En Zumaia, mayo de 2023



**JOSU ARRIETA ARRIOLA**  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331

**ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3**

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETAARRIOLA



**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

**08**

**CUADRO RESUMEN**

## **08 CUADRO RESUMEN**

### **INDICE**

#### **01 CUADRO RESUMEN**





## 01 CUADRO RESUMEN

NORMATIVA ACTUAL	ESTUDIO DETALLE
------------------	-----------------

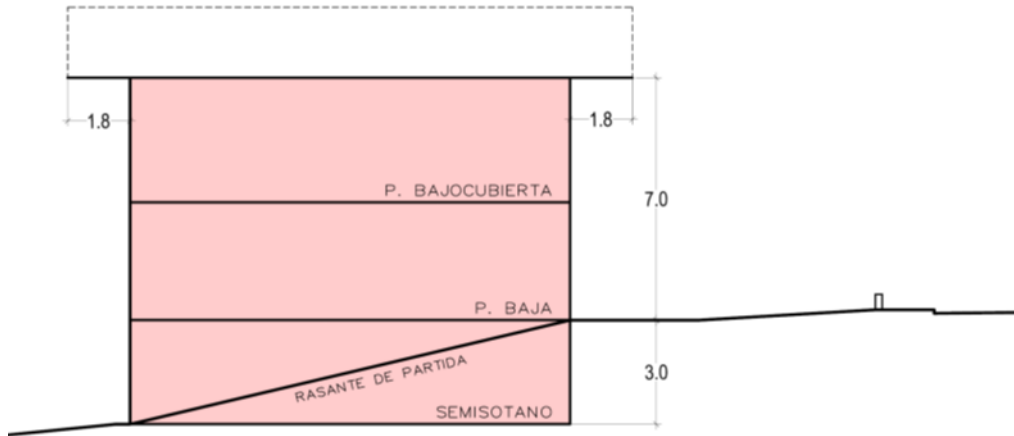
PARCELAS 1, 2 y 3		
SUPERFICIE DE LA PARCELA 1	1.753,06 m <sup>2</sup>	1.753,06 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE LA PARCELA 2	1.393,72 m <sup>2</sup>	1.393,72 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE LA PARCELA 3	1.337,40 m <sup>2</sup>	1.337,40 m <sup>2</sup>
USO CARACTERISTICO	VIVIENDA	VIVIENDA
Nº DE VIVIENDAS	1	1

PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN			
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN		SS/B/BC	SS/B/BC
Nº DE PLANTAS		3	3
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD	
SEMISOTANO	VIVIENDA	100 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
BAJA	GARAJE	50 m <sup>2</sup>	
	VIVIENDA	100 m <sup>2</sup>	
BAJOCUBIERTA	VIVIENDA	100 m <sup>2</sup>	
TOTAL VIVIENDA		300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
TOTAL GARAJE		50 m <sup>2</sup>	

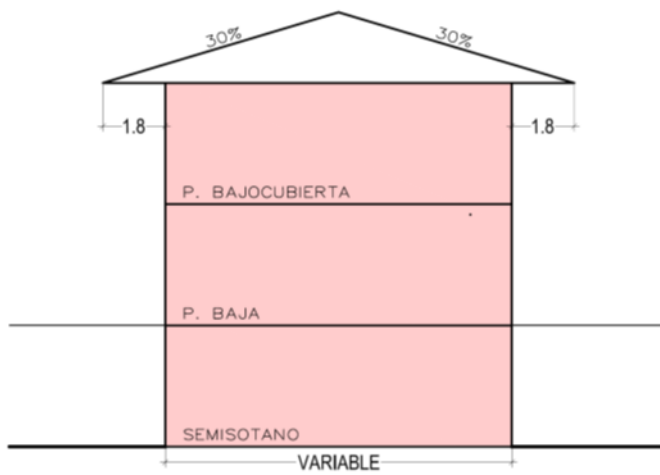
CONDICIONES URBANÍSTICAS		
USO LUCRATIVO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	
VIVIENDA LIBRE	300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
GARAJE	50 m <sup>2</sup>	
TOTAL LUCRATIVO	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>



PERFIL EDIFICATORIO



SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR – AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3

PROMOTORES: INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI, JOSE MANUEL SESMA y MIKEL ARRIETA

EMPLAZAMIENTO: AREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3. 20750 ZUMAIA (GIPUZKOA)

ARQUITECTO: JOSU ARRIETA ARRIOLA



ARRIETA  
ARKITEKTURA

## II. PLANOS



## 02 PLANOS

### INDICE

<b>ESTD-01</b>	<b>SITUACIÓN</b>
<b>ESTD-02</b>	<b>SOLARES OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>ESTD-03</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN – PARCELA 1</b>
<b>ESTD-04</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN – PARCELA 2</b>
<b>ESTD-05</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN – PARCELA 3</b>

En Zumaia, mayo de 2023



**JOSU ARRIETA ARRIOLA**  
ARKITEKTOA

NIF: 72504055M  
Nº COL.: 650331



20750 ZUMAIA



ARTADI AUZOA



ÁREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3

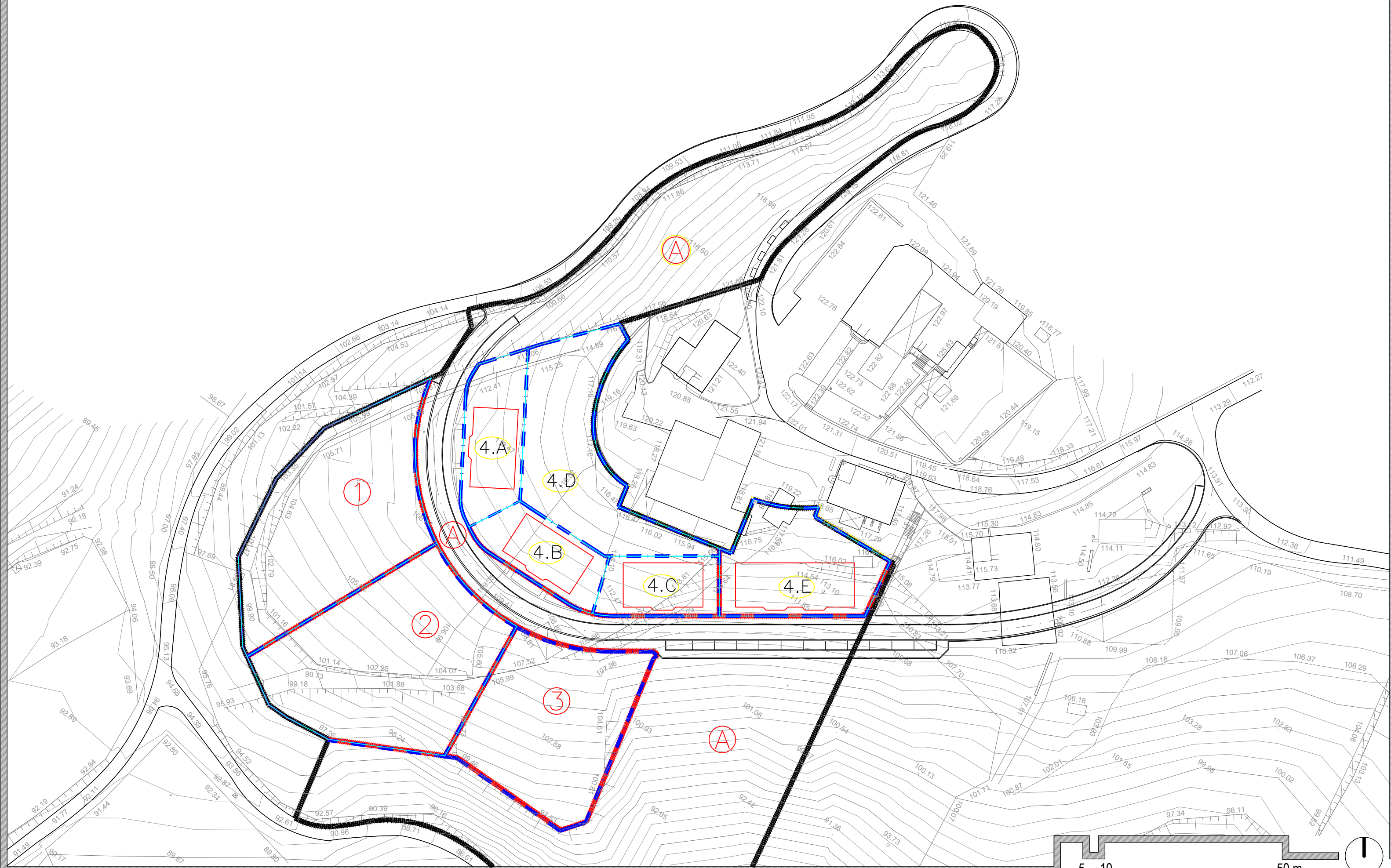


PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR</b>	PROMOTOR	INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA MIKEL ARRIETA ARRIOLA	FECHA	<b>05/2023</b>	DIRECCIÓN	<b>ÁREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3 en ZUMAIA</b>
ARQUITECTO	<b>JOSU ARRIETA ARRIOLA - Nº Col.: 650331</b>	ESCALA		PLANO	<b>SITUACIÓN</b>		



**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

ESTD-01



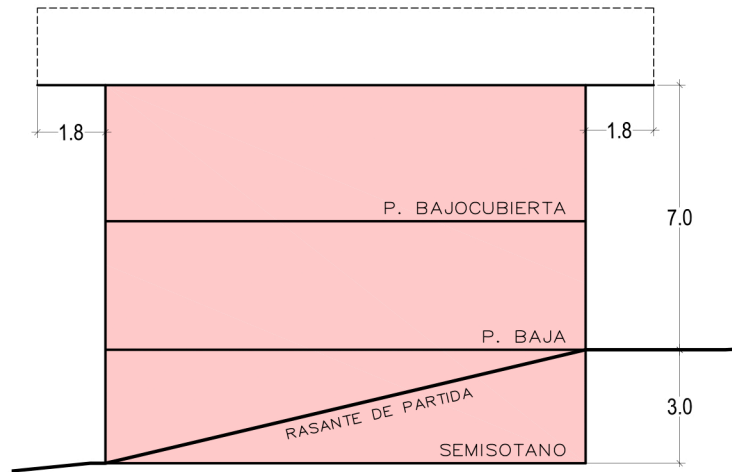
PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR</b>	PROMOTOR	INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA MIKEL ARRIETA ARRIOLA	FECHA	<b>05/2023</b>	DIRECCIÓN	<b>ÁREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3 en ZUMAIA</b>
ARQUITECTO	<b>JOSU ARRIETA ARRIOLA - Nº Col.: 650331</b>	ESCALA	<b>1/750</b>	PLANO	<b>SOLARES OBJETO DEL ESTUDIO</b>		



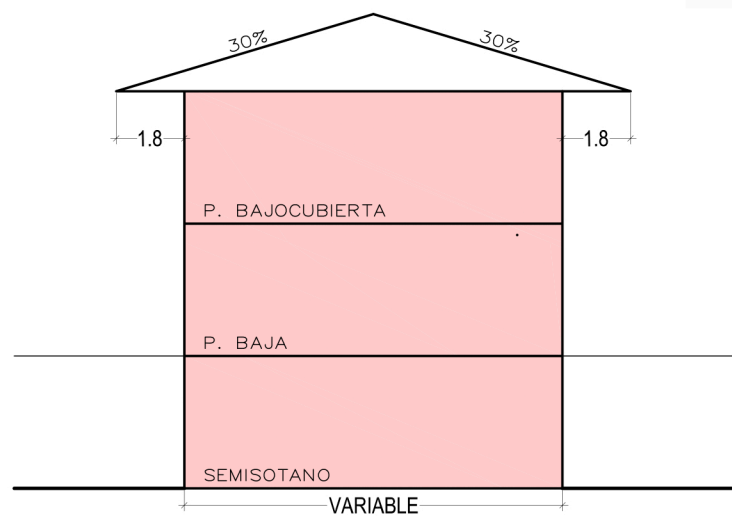
**ARRIETA**  
ARKITEKTURA

**ESTD-02**

PERFIL EDIFICATORIO

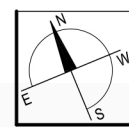


SECCION LONGITUDINAL  
ESCALA 1/200

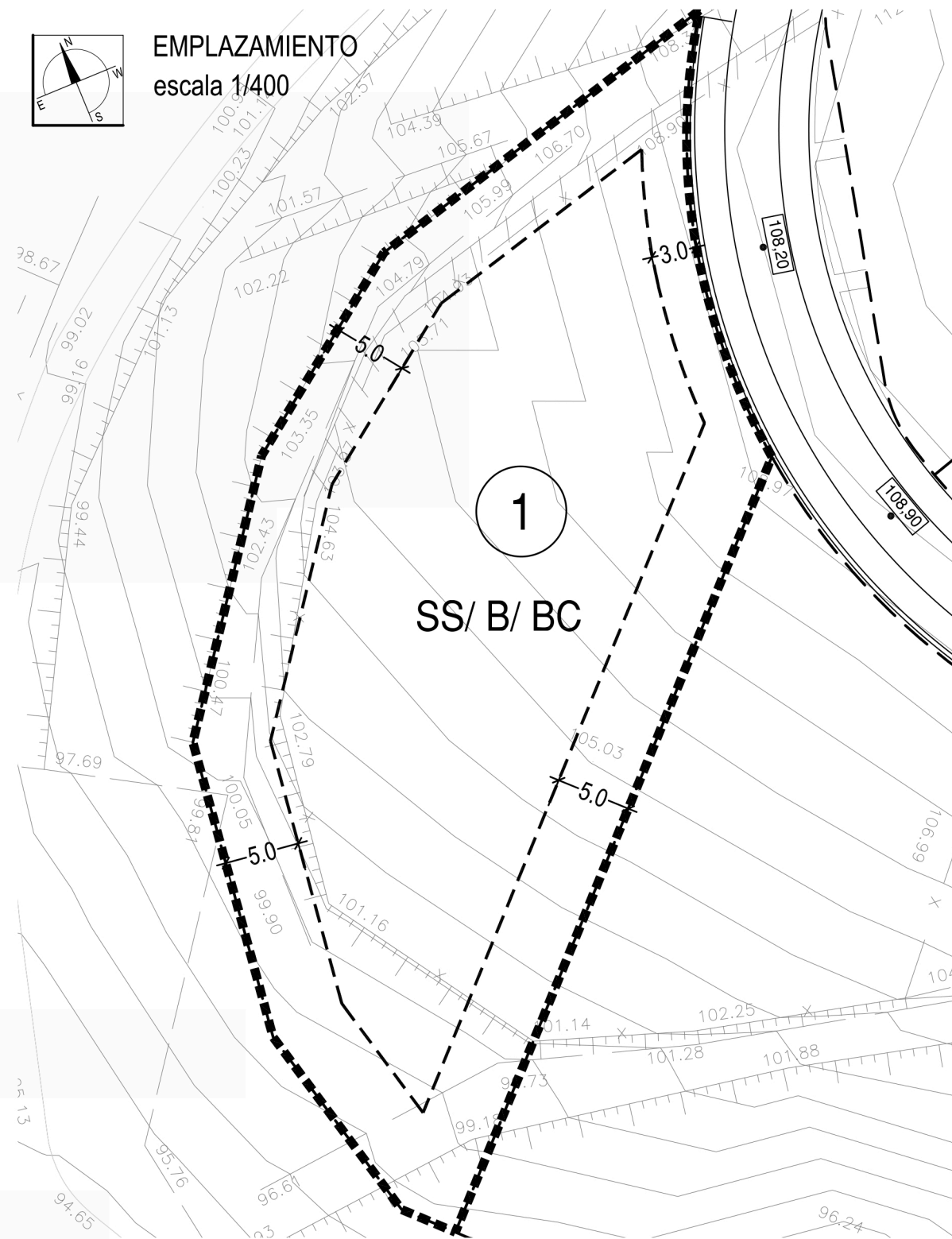


SECCION TRANSVERSAL  
ESCALA 1/200

- USO VIVIENDA
- LIMITE PARCELA
- ALINEACION OBLIGATORIA EN SEMISOTANO
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION MAXIMA VUELOS



EMPLAZAMIENTO  
escala 1/400



PARCELA 1 de la U.E. 17/3

	NORM. ACTUAL	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE DE LA PARCELA 1	1.753,06 m <sup>2</sup>	1.753,06 m <sup>2</sup>
USO CARACTERISTICO	VIVIENDA	VIVIENDA
Nº DE VIVIENDAS	1	1

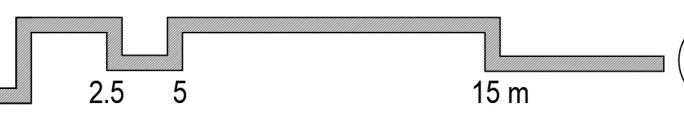
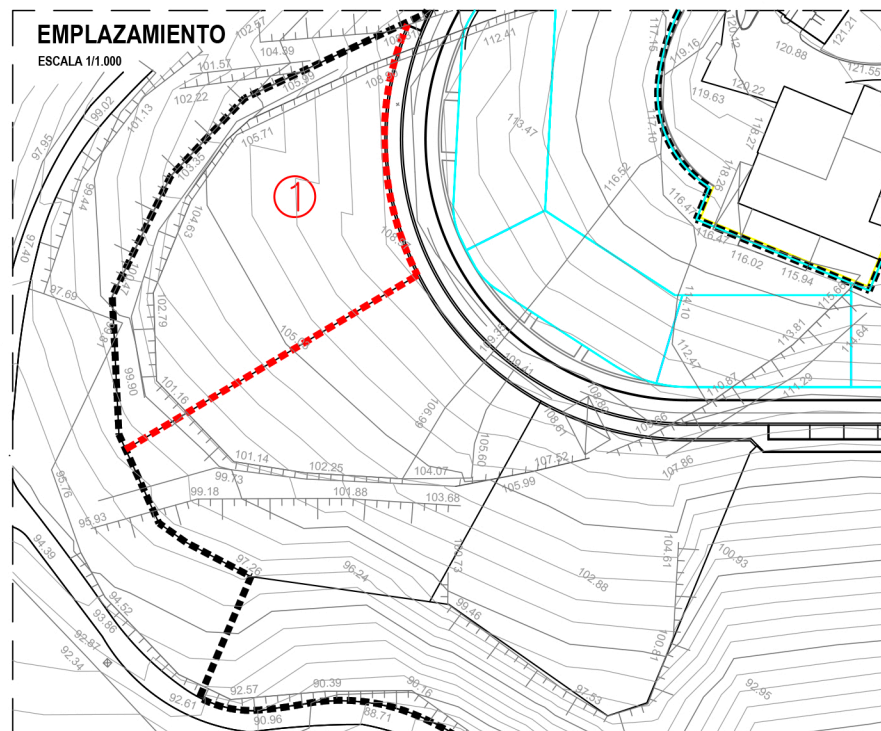
PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

PERFIL DE LA EDIFICACIÓN	SS / B / BC	SS / B / BC
Nº DE PLANTAS	3	3

PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD	
SEMISOTANO	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
BAJA	GARAJE	50,00 m <sup>2</sup>	
	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>	
BAJOCUBIERTA	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL VIVIENDA		300,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
TOTAL GARAJE		50,00 m <sup>2</sup>	

CONDICIONES URBANÍSTICAS

USO LUCRATIVO			
VIVIENDA LIBRE	300,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>	
GARAJE	50,00 m <sup>2</sup>		
TOTAL LUCRATIVO		350,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>



PROYECTO **ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR**  
 ARQUITECTO **JOSU ARRIETA ARRIOLA - Nº Col.: 650331**

PROMOTOR **INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI**  
**JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA**  
**MIKEL ARRIETA ARRIOLA**

FECHA **05/2023**  
 ESCALA **1/250**

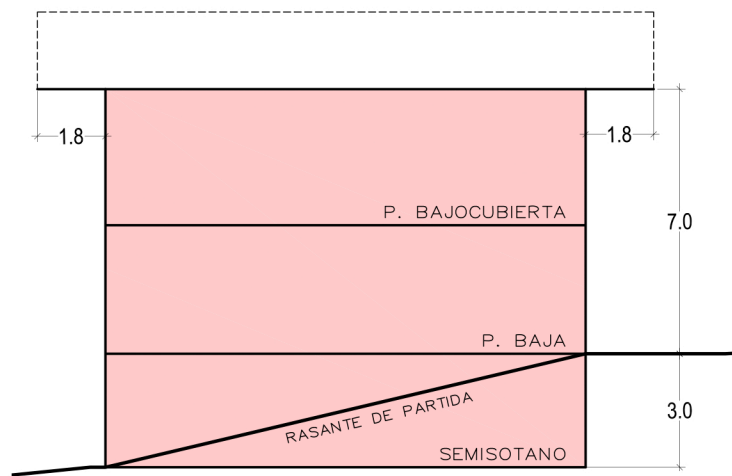
DIRECCIÓN **ÁREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3 en ZUMAIA**  
 PLANO **PROPUESTA DE ORDENACIÓN - PARCELA 1**



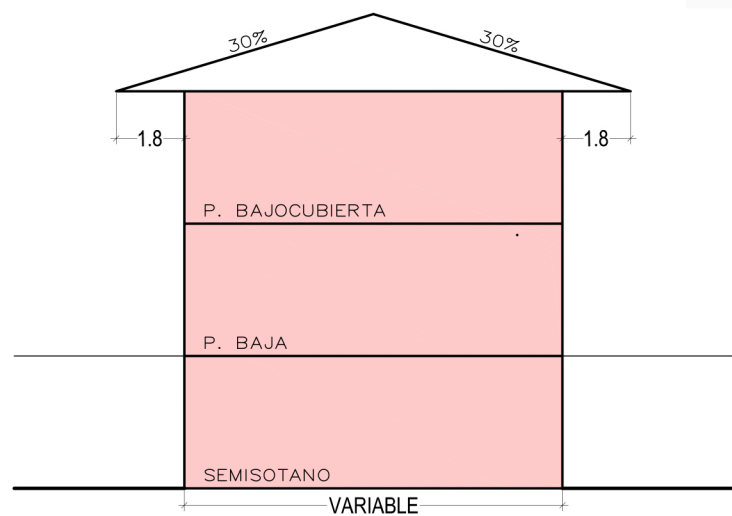
**ESTD-03**



PERFIL EDIFICATORIO

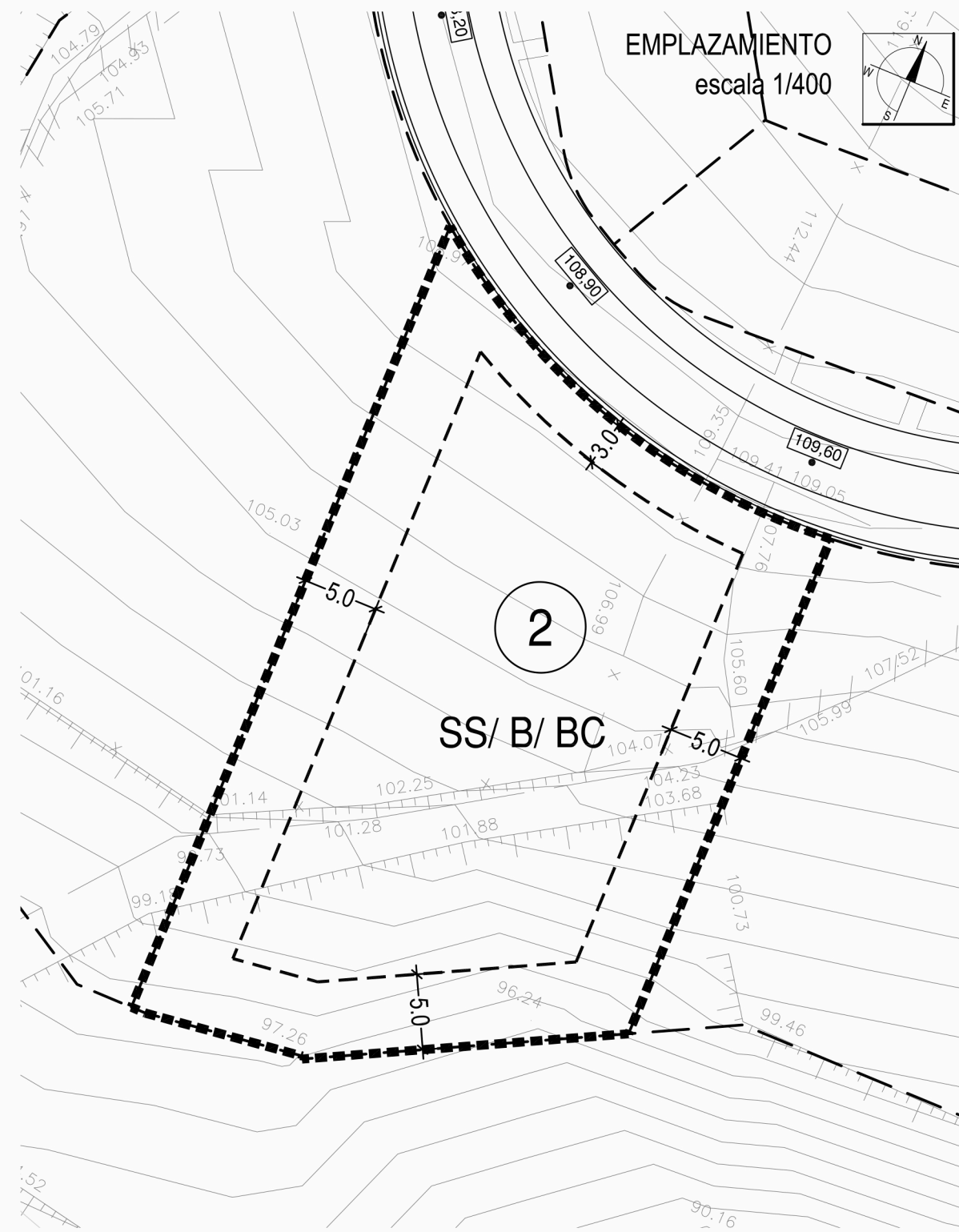


SECCION LONGITUDINAL  
ESCALA 1/200



SECCION TRANSVERSAL  
ESCALA 1/200

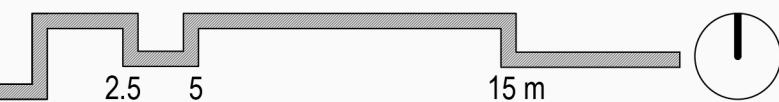
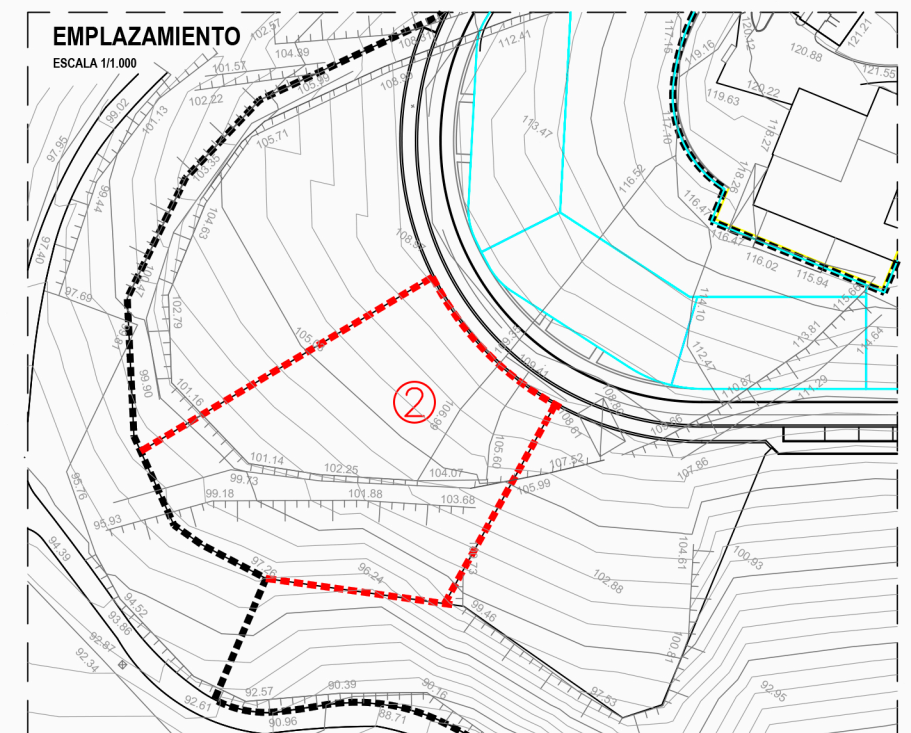
- USO VIVIENDA
- LIMITE PARCELA
- ALINEACION OBLIGATORIA EN SEMISOTANO
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION MAXIMA VUELOS



	NORM. ACTUAL	ESTUDIO DETALLE
<b>PARCELA 2 de la U.E. 17/3</b>		
SUPERFICIE DE LA PARCELA 2	1.393,72 m <sup>2</sup>	1.393,72 m <sup>2</sup>
USO CARACTERISTICO	VIVIENDA	VIVIENDA
Nº DE VIVIENDAS	1	1

<b>PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN</b>		
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN	SS / B / BC	SS / B / BC
Nº DE PLANTAS	3	3
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD
SEMISOTANO	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>
BAJA	GARAJE	50,00 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>
BAJOCUBIERTA	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL VIVIENDA</b>		<b>300,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL GARAJE</b>		<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
		<b>350,00 m<sup>2</sup></b>

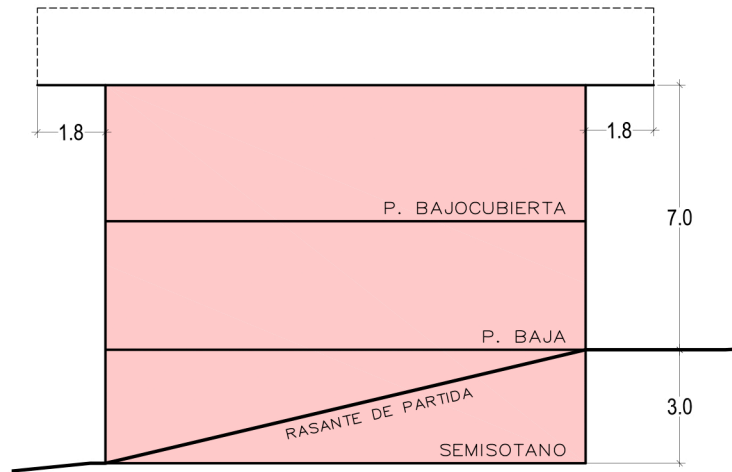
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>		
USO LUCRATIVO		
VIVIENDA LIBRE	300,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
GARAJE	50,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>350,00 m<sup>2</sup></b>	<b>350,00 m<sup>2</sup></b>



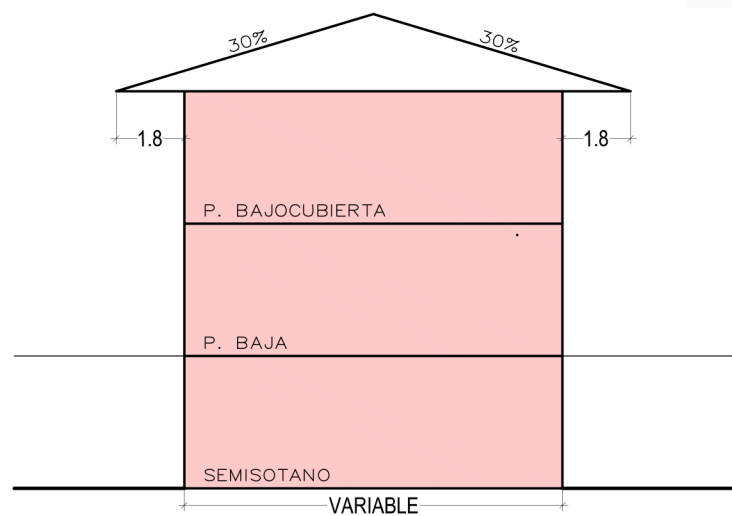
PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR</b>	PROMOTOR	INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA MIKEL ARRIETA ARRIOLA	FECHA	<b>05/2023</b>	DIRECCIÓN	<b>ÁREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3 en ZUMAIA</b>
ARQUITECTO	<b>JOSU ARRIETA ARRIOLA - Nº Col.: 650331</b>	ESCALA	<b>1/250</b>	PLANO	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN - PARCELA 2</b>		

ESTD-04

PERFIL EDIFICATORIO

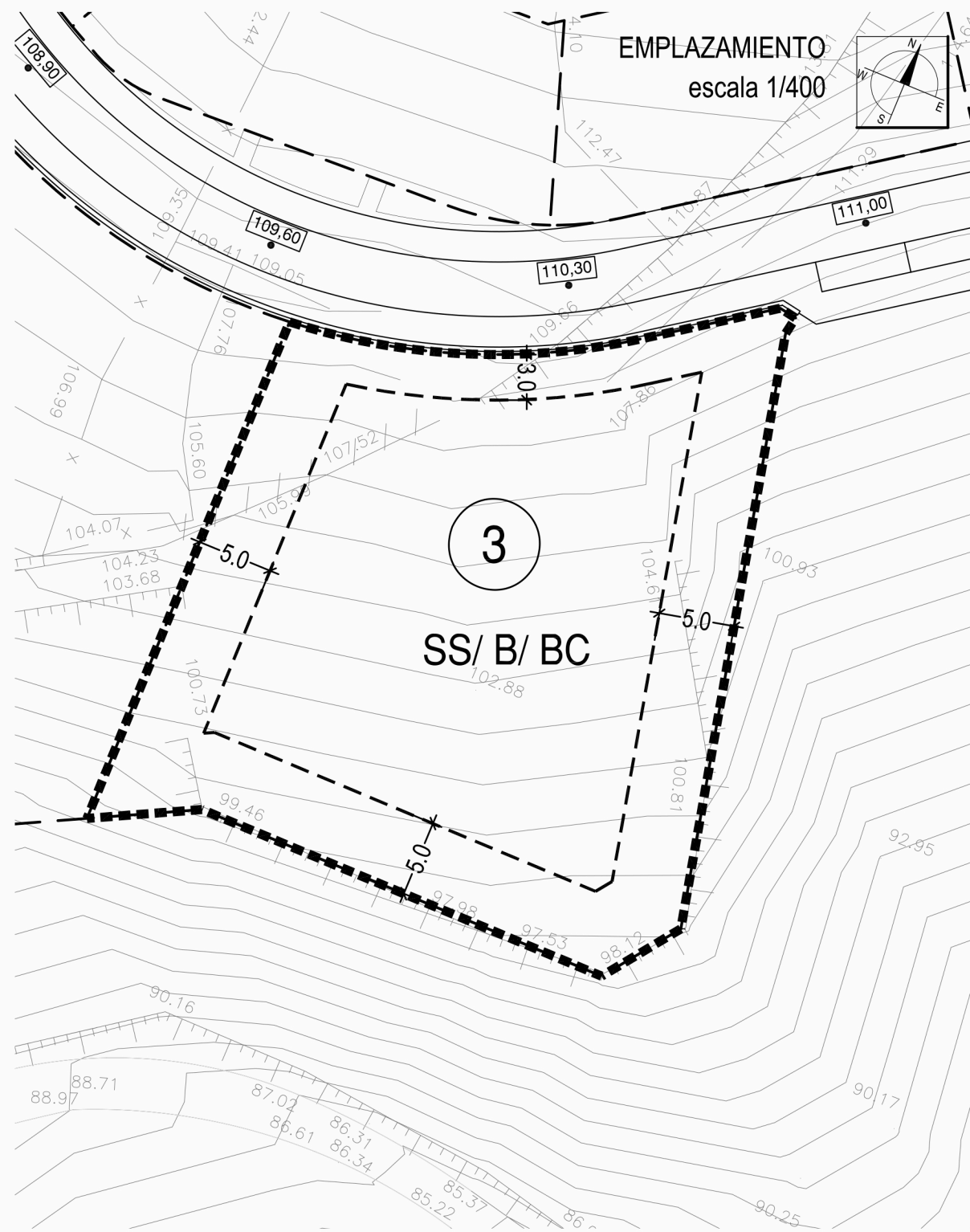


SECCION LONGITUDINAL  
ESCALA 1/200



SECCION TRANSVERSAL  
ESCALA 1/200

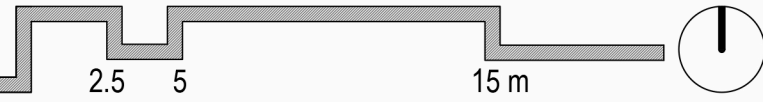
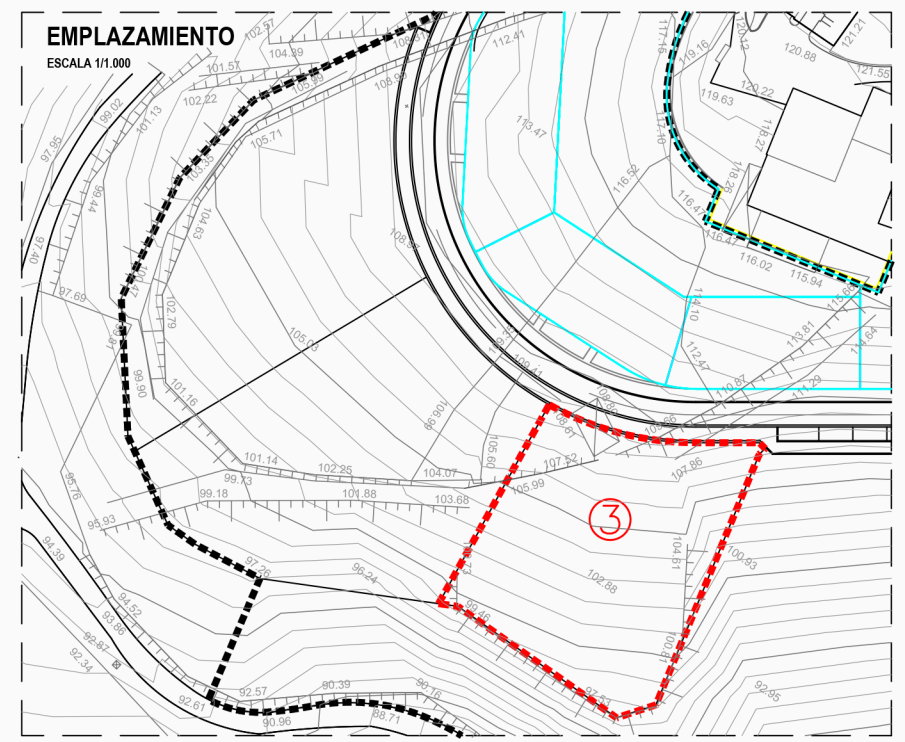
- USO VIVIENDA
- LIMITE PARCELA
- ALINEACION OBLIGATORIA EN SEMISOTANO
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION MAXIMA VUELOS



	NORM. ACTUAL	ESTUDIO DETALLE
<b>PARCELA 3 de la U.E. 17/3</b>		
SUPERFICIE DE LA PARCELA 3	1.337,40 m <sup>2</sup>	1.337,40 m <sup>2</sup>
USO CARACTERISTICO	VIVIENDA	VIVIENDA
Nº DE VIVIENDAS	1	1

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN		
PERFIL DE LA EDIFICACIÓN	SS / B / BC	SS / B / BC
Nº DE PLANTAS	3	3
PLANTA	USO	EDIFICABILIDAD
SEMISOTANO	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>
BAJA	GARAJE	50,00 m <sup>2</sup>
	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>
BAJOCUBIERTA	VIVIENDA	100,00 m <sup>2</sup>
TOTAL VIVIENDA		300,00 m <sup>2</sup>
TOTAL GARAJE		50,00 m <sup>2</sup>
		<b>350,00 m<sup>2</sup></b>

CONDICIONES URBANÍSTICAS		
USO LUCRATIVO		
VIVIENDA LIBRE	300,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
GARAJE	50,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL LUCRATIVO	350,00 m <sup>2</sup>	<b>350,00 m<sup>2</sup></b>



PROYECTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR</b>	PROMOTOR	INMOBILIARIA OLAIZOLA ANDONEGUI JOSE MANUEL SESMA AIZPURUA MIKEL ARRIETA ARRIOLA	FECHA	<b>05/2023</b>	DIRECCIÓN	<b>ÁREA 17 ARTADI, PARCELAS 1, 2 y 3 de la U.E. 17/3 en ZUMAIA</b>
ARQUITECTO	<b>JOSU ARRIETA ARRIOLA - Nº Col.: 650331</b>	ESCALA	<b>1/250</b>	PLANO	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN - PARCELA 3</b>		

ESTD-05