

**PROYECTO DE DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION U.E 04
(JUAN BELMONTE N° 4 Y N° 6) DEL A.U.04 ENSANCHE DE
ARRANGOLETA / AREA URBANA 04) DEL TEXTO REFUNDIDO DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA.**

PROMOTOR: PROMOCIONES SALBIDE S.L

LETRADOS: ANA MARIA JAUREGUI IRAZABALBEITIA
MIGUEL GUEZURAGA GIL-RODRIGO

ARQUITECTOS: JAVIER CORTA ECHANIZ
PATXI CORTA ECHANIZ
JAVIER CORTA MARTINEZ.

Septiembre 2023

1.- MEMORIA

1.1 Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia fueron aprobadas definitivamente con fecha 17 de febrero de 2004 y el Texto Refundido de las mismas, aprobado definitivamente con fecha 25 de enero de 2005 fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa con fecha 6 de febrero de 2006.

En dicho documento urbanístico, se establece el "A.U 04 Ensanche de Arrangoleta/ Area Urbana 04" en el que se delimitan dos unidades de ejecución, "U.E 04.1 Juan Belmonte nº 4" y "U.E 04.2 Juan Belmonte nº 6".

Se adjunta como Anexos al presente documento las fichas urbanísticas de las referidas unidades de ejecución y plano de las mismas.

El citado ámbito urbanístico tiene la clasificación de suelo urbano con el uso característico de residencial.

Dentro de las condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, dominio y uso de la UE 4.1 Juan Belmonte 4 se establece lo siguiente:

"Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E 04.2".

Asimismo, dentro de las condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, dominio y uso de la UE 4.2 Juan Belmonte 6 se establece lo siguiente:

“Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E 04.1”.

1.2 Justificación del Proyecto de Delimitación.

Habida cuenta que la gestión unitaria que se propone en las vigentes NN.SS entre las unidades de ejecución 04.1 y 04.2 no resulta viable jurídicamente por cuanto que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cada unidad de ejecución constituye el ámbito espacial de una actuación urbanizadora, y considerando que, dada la reducida superficie de cada unidad de ejecución, constituir dos juntas de concertación y redacción de sendos proyectos de reparcelación, dificultaría en exceso el desarrollo urbanístico del ámbito, se entiende que la correcta gestión urbanística del ámbito, conllevaría la delimitación de una única unidad de ejecución, de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, tal y como establece el artículo 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se plantea la delimitación de una Unidad de Ejecución, U.E 04, con las determinaciones siguientes:

PARAMETROS URBANÍSTICOS U.E 04

1. SUPERFICIE: 1.845 M2

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO (SEGÚN ARTÍCULOS 34, 54 Y 55)

1.APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	ÍNDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta sótano	Garaje	1.010	0,8	808
Planta baja	Comercial.	480	1,5	720
Plantas altas	Vivienda	2.688	1	2.688
Total		4.178		4.216
Superficie computable				1.666
Aprovechamiento medio m2/m2				2,53
Número de viviendas estimado				24

3. 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.

4. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras y aparcamientos en Juan Belmonte 4 y Juan Belmonte 6

5. 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.

6. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales: 325 m²
Viales aparcamientos: 175 m²
Plazas: 240 m² (servidumbre de uso público en superficie).

7. GESTIÓN URBANÍSTICA

Estudio de Detalle
Proyecto de Reparcelación.
El acceso al aparcamiento del sótano se producirá a través de la servidumbre escriturada en el garaje de J. Belmonte, 2.
Proyecto de Urbanización o en su caso Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

8. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

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

1.3 Relación de propietarios afectados.

PROMOCIONES SALBIDE SL
POLIGONO INSAUSTI S/N
AZKOITIA (GIPUZKOA)

JESUS MARIA Y MARIA ARRITOKIETA YEREGUI ZALDUA
JUAN BELMONTE Nº 7
ZUMAIA (GIPUZKOA)

FRANCISCO JAVIER JESUS Y LADISLAO YEREGUI GABILONDO
ONDARTXO PLAZA 1-2 C
ZUMAIA (GIPUZKOA)

SEVERIANO YEREGUI AGUIRREZABAL
AITA MARI 13-4 A
ZUMAIA (GIPUZKOA)

MARIA ARANZAZU YEREGUI GABILONDO
JUAN BELMONTE 11-2 ESK.
ZUMAIA (GIPUZKOA)

MARIA CRISTINA YEREGUI AGUIRREZABAL
JUAN BELMONTE KALEA 29-5
ZUMAIA (GIPUZKOA)

**COMUNIDAD DE HEREDEROS DE MANUEL YEREGUI
AGUIRREZABAL Y MARIA BEGOÑA EGUIGUREN GOROSTEGUI.
JUAN BELMONTE KALEA 29-5
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

**ARMANDO HURTADO ARRIETA Y LIDIA YEREGUI
AGUIRREZABAL
JUAN BELMONTE KALEA 29-5
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

**JOSE JAVIER YEREGUI TELLERIA
MARI KALEA 7-2
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

**MARIA ARANZAZU, MARIA BEGOÑA Y MARIA JOSE TELLERIA
YEREGUI
JUAN BELMONTE 11-1 ESK
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

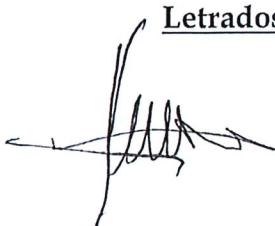
**LUIS MARI YEREGUI OSTOLOZA
BIDEZARRETA KALEA 3-2 EZK.
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

**MARIA LUCIA YEREGUI OSTOLAZA
LARRETXO AUZUNEA 20-2 C
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

**IKASTOLA ZUMEA S.COOP
JUAN BELMONTE KALEA 14,
ZUMAIA (GIPUZKOA)**

EQUIPO REDACTOR:

Letrados:



MIGUEL GUEZURAGA



ANA MARIA JAUREGUI IRAZABALBEITIA

Arquitectos:

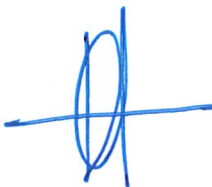
JAVIER CORTA ECHANIZ



PATXI CORTA ECHANIZ



JAVIER CORTA MARTINEZ.



ANEJO 1:
FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE.4.1 Y
UE.4.2.

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.

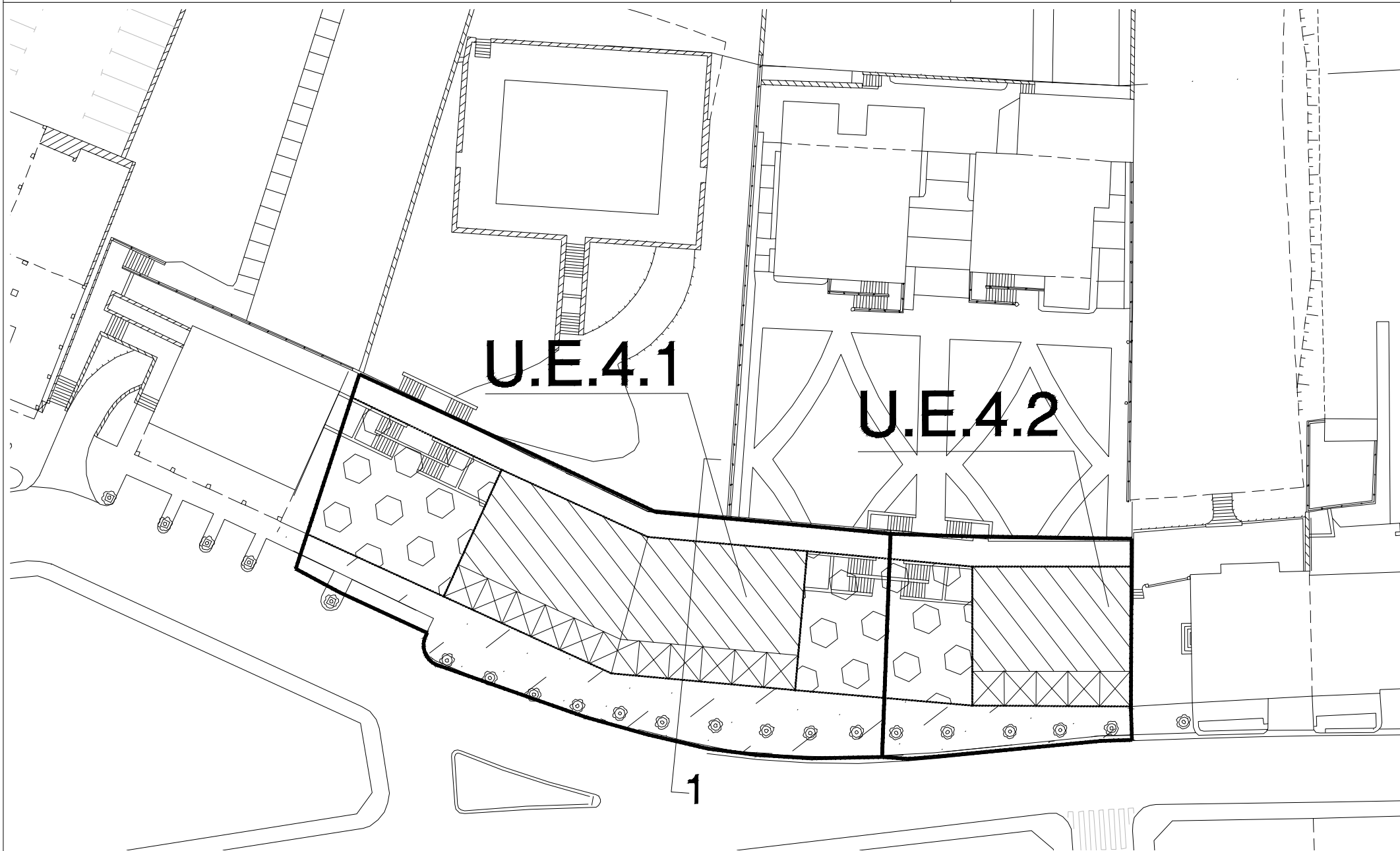
Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E.0.4.1.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

- Rematar la fachada urbana de J. Belmonte.

PLANOS

1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE.04.1 Y UE.04.2. VIGENTE
2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.04. PROPUESTA



DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.04.

J.BELMONTE Nº4 Y J.BELMONTE Nº6

ZUMAIA

SEPTIEMBRE 2023

data: fecha: fase: herría: localidad: ámbito: eremua: eremua: proyecto: fase: fecha: fase: herría: localidad: ámbito: eremua: eremua: proyecto:

label: propiedad: abokatu: abokatu:

PROMOCIONES SALBIDE S.L.

ANA MARIA JAUREGUI IRAZABALBETIA
MIGUEL GUEZURAGA GIL-RODRIGO

plano: plano:

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E. 4.1 Y U.E 4.2. VIGENTES

orientación: orientación:



aldak: pieza: escala: modif: pieza: escala:

1/500

2528.ED.DELIMITACIÓN UE

arkitektoak: arkitektoak:

Javier Corta Echaniz

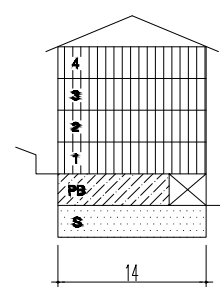
Patxi Corta Echaniz

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.

0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8

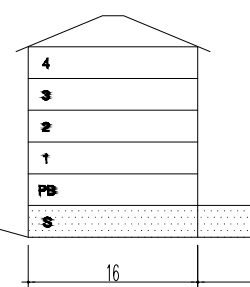
A.U.04



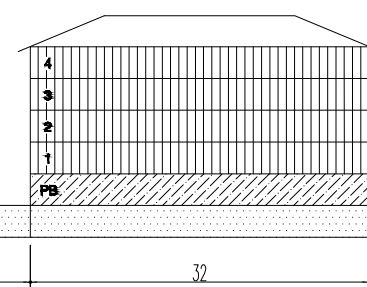
PERFIL 1
U.E.4.1./2.

Igual altura PB. y alero que J. Belmonte, 2.

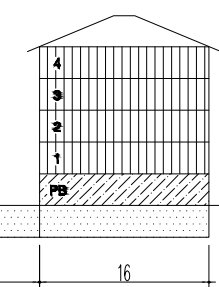
Acceso a garaje por servidumbre de garaje J. Belmonte, 2.



PERFIL LONGITUDINAL
J. Belmonte, 2.



U.E.4.1.



U.E.4.2.

PLAZA

PLAZA

14

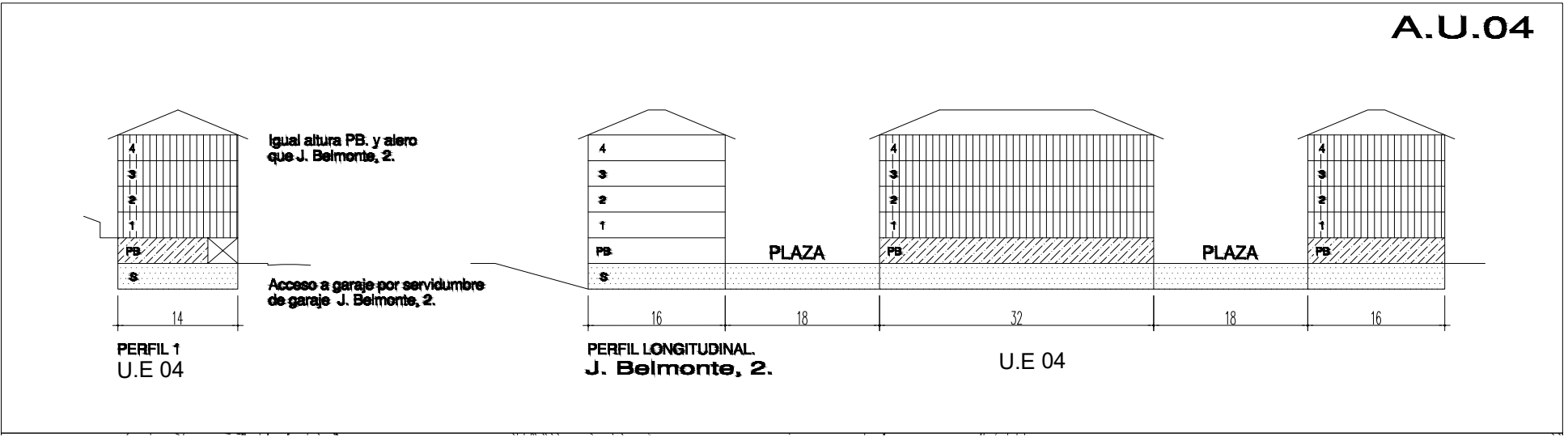
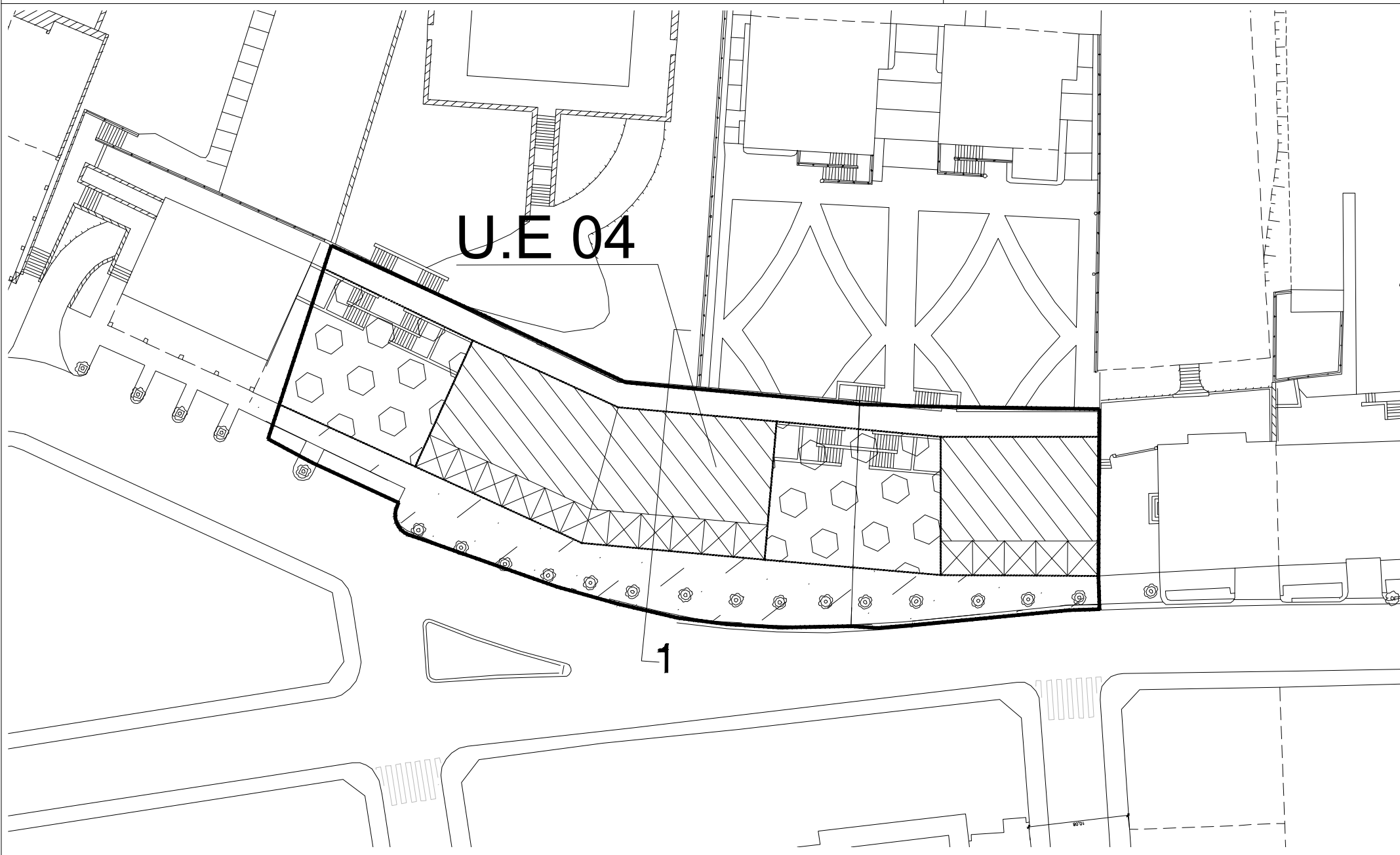
16

18

32

18

16



DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.04.

J. BELMONTE Nº4 Y J. BELMONTE Nº 6

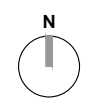
ZUMAIA

SEPTIEMBRE 2023

PROMOCIONES SALBIDE S.L.

abogado: ANA MARIA JAUREGUI IRAZABALBETIA
 abogado: MIGUEL GUEZURAGA GIL-RODRIGO

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.04 PROPUESTA



1/500

2528.ED.DELIMITACIÓN UE

plano: zbk:
r: planos: