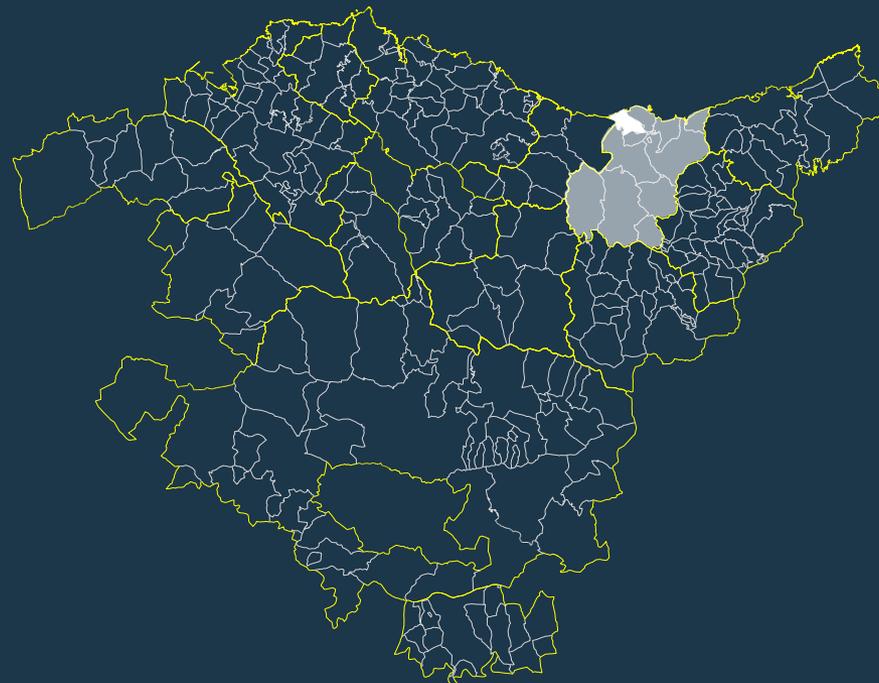


12.2 Torreaga eremuari eta Puntanueta II 1. sektoreari buruzko Zumaiaiko arau subsidiarioen aldaketa

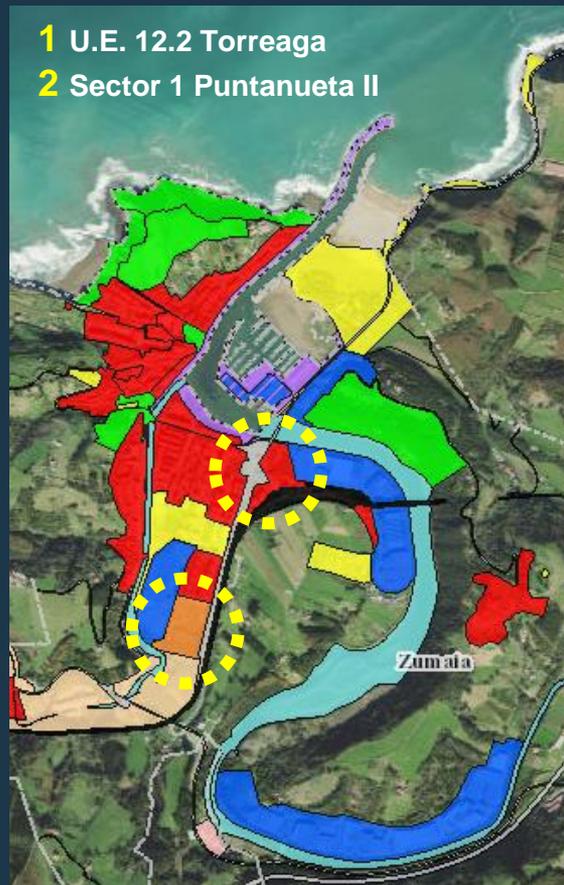
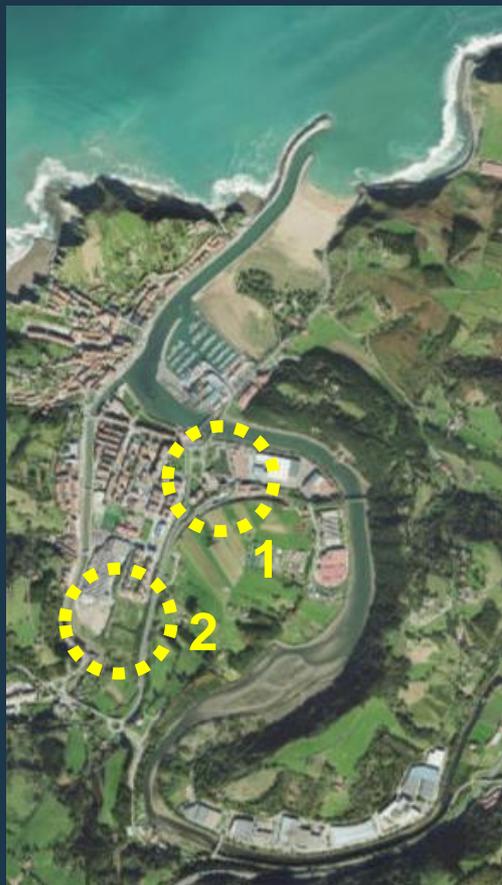
Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2 Torreaga y al Sector 1 Puntanueta II



ESPEDIENTEA	3HI-001/21-P05-A
EXPEDIENTE	
TXOSTENA	Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritza.
PONENCIA	Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana.
GAIA	12.2 Torreaga eremuari eta Puntanueta II 1 sektoreari buruzko Zumaiaiko Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala.
ASUNTO	Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2. Torreaga y al Sector 1 Puntanueta II.
UDALA	Zumaia (Gipuzkoa) Urola-Kostako Eremu Funtzionala (Urola Kosta)

12.2 Torreaga eremuari eta Puntanqueta II 1. sektoreari buruzko Zumaia arau subsidiarioen aldaketa

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2 Torreaga y al Sector 1 Puntanqueta II



12.2 Torreaga eremuari eta Puntanuetan II 1. sektoreari buruzko Zumaia arau subsidiarioen aldaketa

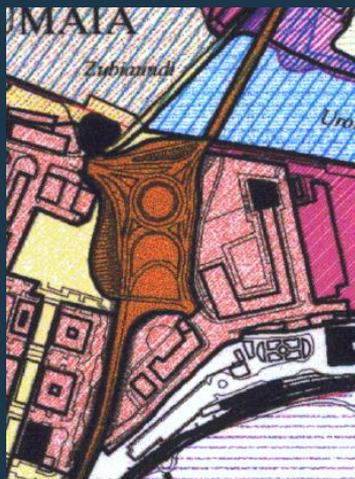
Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2 Torreaga y al Sector 1 Puntanuetan II

VIGENTE sobre U.E. 12.2 Torreaga (T.R. 2007)

Planos web Registro Planeamiento DFG. Ortofoto 2006 (Geoeuskadi)
Previsión suelo para mejora acceso variante SG14 (variante CN634)

PROPUESTA sobre U.E. 12.2 Torreaga

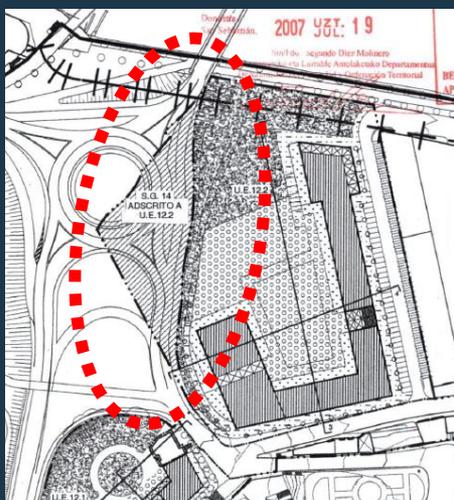
PLANO II.1. ZONIFICACION GLOBAL
SG Viario. Ajustado una vez ejecutada la mejora del acceso



Edificaciones industriales preexistentes. Han ido derribándose.

A fecha de esta modificación (2020) resta en pie una pequeña parte. Entre otros edificio donde se ubican instalaciones de telefónica.

La modificación específica que considera la totalidad inicial (incluidas preexistentes derribadas) como edificación materializada.

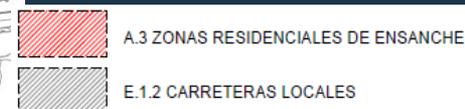


Modificación



SG Viario: 1.463 m²s

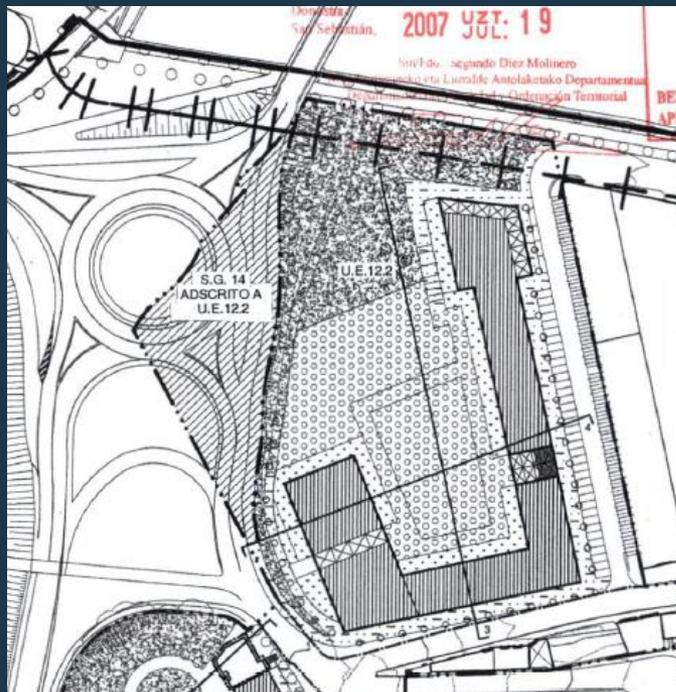
Zona residencial ensanche:
18.511 m²s



12.2 Torreaga eremuari eta Puntanueta II 1. sektoreari buruzko Zumaia arau subsidiarioen aldaketa

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2 Torreaga y al Sector 1 Puntanueta II

VIGENTE



Superficie: 20.157 m²s

Edificabilidad: Residencial: 23.595 m²t

Número viviendas estimado: 210 viv.

- ajustable al alza hasta 20% dentro de la edificabilidad fijada -art.34.3 NNSS-.

Estándar VPO (Ley 17/1994):

- 42 VPO (20% 210)
 - se materializan en Sector1 Puntanueta II.
- 9 VPO (20% de incrementable por art.34.3)
 - a realizar sobre el propio ámbito

Ordenación Pormenorizada: orientativa y remite a PERI. Establece algunas condiciones.

PROPUESTA

De PLANO II.2.1. ZONIFICACION PORMENORIZADA



Superficie: 19.974 m²s

Edificabilidad: Residencial: 23.595 m²t

Número viviendas estimado: 249 viv.

Estándar VPO (Ley 2/2006): La totalidad se realizan sobre el propio ámbito (*)

- 4.719 m²t VS (40% de 23.595 m²t)
- 4.719 m²t VT (40% de 23.595 m²t)

(*) SECTOR 1 PUNTANUETA II. Dará cumplimiento al estándar que corresponda a su ordenación. Deja de acoger las 42 VPO que correspondían al ámbito U.E.12.2 Torreaga.

Ordenación Pormenorizada: incorpora y diferenciada

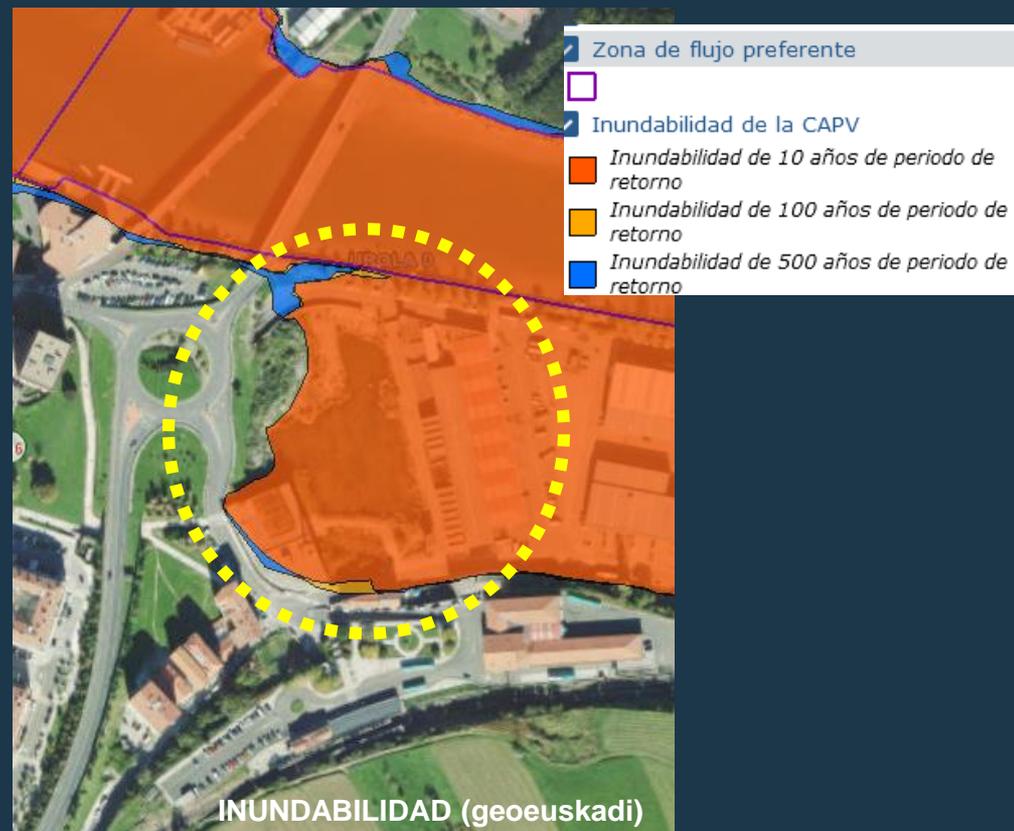
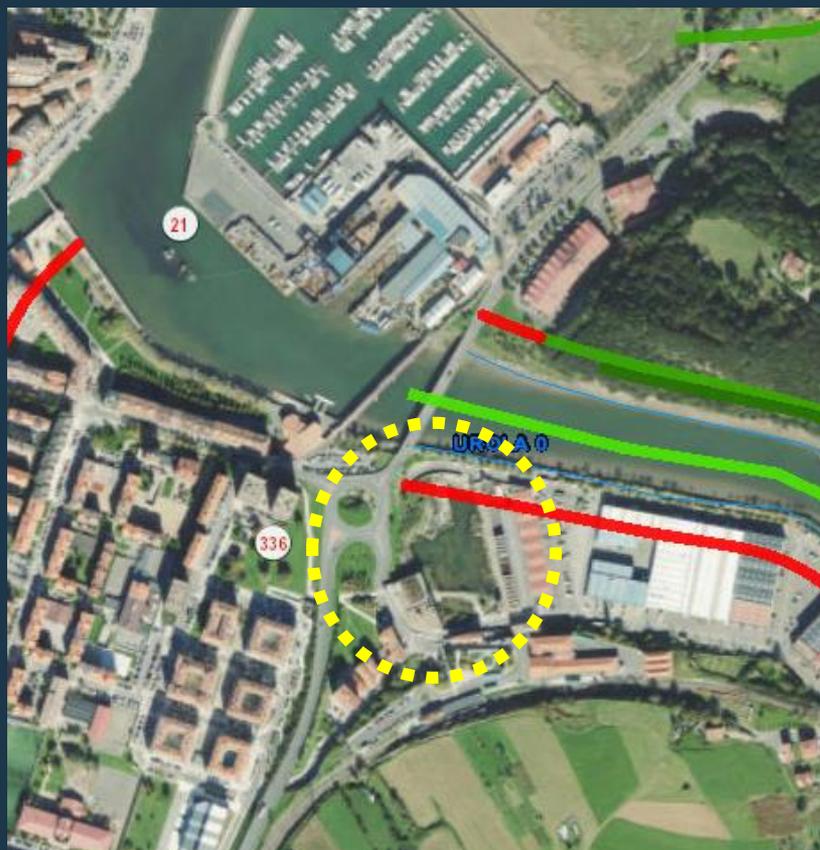
	A.3 ZONAS RESIDENCIALES DE ENSANCHE 8.812 m ² .		E.1.7 ACERAS Y ÁREAS PEATONALES 1.587 m ² .
	E.1.2 CARRETERAS LOCALES 1.463 m ² .		F.1.3 PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES 5.526 m ² .
	E.1.4 VÍAS URBANAS LOCALES 2.071 m ² .		G.3 PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 515 m ² .

LÍNEA DE DESLINDE Y RIBERA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERF

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS

12.2 Torreaga eremuari eta Puntanqueta II 1. sektoreari buruzko Zumaia arau subsidiarioen aldaketa

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zumaia relativa al ámbito 12.2 Torreaga y al Sector 1 Puntanqueta II



PTS Ordenación Ríos y Arroyos de la CAPV

Río Urola en tramo **Nivel IV** y ámbito desarrollado:

- Retiro edificación 15 m con línea definida

Respetar línea 20 m servidumbre protección DPMT, por tanto respeta el retiro de 15 m.

