

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
RELATIVA A LA PARCELA SITA EN LA CALLE
ARRITOKIETA Nº 8 DEL AREA A.U.-01 “CASCO
ANTIGUO” DE LAS NNSS DE ZUMAIA



Julio de 2018

Promotor:
MALACATOUR, S.L.
Abogado:
Igor Cubillo Eguiguren
Arquitectos:
Ekaitz Uribe Rus
Nagore Tolosa Irazusta

MEMORIA.

I. INTRODUCCION

1. Antecedentes, objeto y descripción del proyecto.
2. Conveniencia y oportunidad.
3. Promotor y equipo redactor.

II. INFORMACION URBANISTICA Y JUSTIFICATIVA DE LA ACTUACIÓN

1. El planeamiento vigente.
2. Elementos que se modifican.
3. Evaluación Ambiental Estratégica
4. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- 5.- Ordenanzas de la actuación.
- 6.- Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica.

III. PLANOS.

Planos de información
III.01 Gráficos

IV. ANEXOS

Ficha de Catastro
Resolución del Alcalde - Presidente de Zumaia de fecha 8 de junio de 2018 se resolvió la consulta (2018HKON0004-003-001)

A) MEMORIA

I.- INTRODUCCION.

1. Antecedentes, Objeto y descripción del proyecto.

Los propietarios del edificio sito en Arritokieta Kalea nº 8 de Zumaia (Finca registral nº 630 de Zumaia inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia; parcelas catastrales: Finca 3035196 E y 3035195 T y 343677 L – Solar 604) tienen interés en desarrollar e implementar en dicha edificación una actividad turística-hotelera singular, sostenible y respetuosa con el medioambiente además de primera respetando la arquitectura del edificio, su esencia, así como la arquitectura local.

Se trataría de un proyecto que desde su gestación busca desarrollar una actividad turística desde el respeto y sostenibilidad, entendiendo éste en el sentido más amplio del término. Respeto al lugar, respeto a la identidad del edificio, a su historia, así como a la arquitectura tradicional. Respeto también al medioambiente utilizando materiales naturales y cercanos y sobre todo diseñando una intervención contenida, la justa y necesaria para "revivir" el edificio. Respeto también a las personas, diseñando espacios sanos y confortables, bellos y agradables. Y planteando también una actividad turística diferente, serena, sostenible, cercana, alejada de la actividad frenética habitual. También se busca el respeto a las actividades turísticas existentes, diferente y que contribuya al municipio.

Esta actividad hotelera singular tendrá un programa reducido (Cinco habitaciones con baño completo incluido y servicios complementarios). Se pretende plantear la adecuación de las plantas existentes a la actividad de hotel con la apertura de ventanas abuhardilladas o "txoritokis" en cubierta para mejor uso de la planta bajo cubierta.

A nivel constructivo y arquitectónico, se prevén utilizar criterios bioclimáticos y de bioconstrucción para construir espacios confortables y saludables. El edificio será energéticamente muy eficiente (*reduciéndose el consumo energético lo máximo posible, acercándonos a edificios de consumo de energía casi cero*) y con una huella

ecológica reducida (*proponiéndose sistemas y medidas para ello y se priorizará el uso de sistemas y materiales locales y naturales*)

Según las previsiones de las actuales NNSS de Zumaia de 2004 está incluida en la delimitación del ámbito A.U.01 "Casco Antiguo" de Zumaia de las vigentes NNSS de Planeamiento de 2004

2. Conveniencia y oportunidad

Con fecha 9 de febrero de 2018 el estudio OREKA ARKITEKTURA, en nombre de MALACATOUR, S.L., presentó una consulta urbanística sobre las posibilidades urbanísticas y la tramitación administrativa necesaria para autorizar dicho uso.

Mediante resolución del Alcalde - Presidente de Zumaia de fecha 8 de junio de 2018 se resolvió la consulta (2018HKON0004-003-001) teniendo como base al informe técnico elaborado el 26 de marzo de 2018 por el Arquitecto Gorka Arregi Gaztañaga que textualmente se transcribe:

2.2. Analisia/ Análisis.

La ficha urbanística del AU01 no establece la ordenación pormenorizada del ámbito. Consolida la edificación existente y remite la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Especial para todo el ámbito.
Siendo esto así, tenemos que con la normativa en vigor la edificación sita en Arritokieta tiene una calificación residencial y no esta destinada exclusivamente a un uso hotelero, luego no se puede autorizar este uso.

La ley 2/2006 en su artículo 70 y 71 establece lo siguiente:

	Artículo 70.- Plan especial de ordenación urbana. El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general
--	--

	mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.
	Artículo 71.- Plan especial de renovación urbana. Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

Viendo esto el que suscribe el presente Documento entiende que previa a la concesión de la Licencia se debería redactar un Plan cuyo objeto sería el desarrollo de una actuación concreta que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la creación de un equipamientos colectivos privado.

Este Plan Especial se redacta al amparo de lo previsto en los artículos 59.2.c.6 y 71 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo ya que se pretende la creación de un equipamiento colectivo privado, conservando la estructura fundamental de la ordenación y sin alterar la edificabilidad urbanística.

Su tramitación se regula en los artículos 95 a 97 de la citada Ley y su contenido en los artículos 68 y 69.3 de la misma Ley.

Su objetivo es la calificación pormenorizada de una parcela privada de suelo urbano consolidado en una calificación exclusiva de uso hotelero/terciario; para posibilitar la actividad de pequeño hotel ecológico y actividades terciarias vinculadas al mismo (negocio hostelería).

Todo ello, en términos compatibles con las prescripciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Zumaia, sin alterar sus determinaciones de carácter estructural, sino estableciendo determinaciones complementarias, de ordenación pormenorizada, propias del planeamiento de desarrollo que no las contravienen.

3. Promotor y equipo redactor.

El presente Plan Especial viene promovido por la mercantil "MALACATOUR, S.L." (CIF B-92177963, con domicilio en Marbella, calle Alduar nº 23), habiéndose encargado la elaboración del documento de planeamiento al equipo compuesto por los Arquitectos Ekaitz Uribe Rus y Nagore Tolosa Irazusta (Oreka Arkitektura) y el Letrado Igor Cubillo Eguiguren.

II.- INFORMACION URBANISTICA DE LA ACTUACIÓN

1. El planeamiento vigente.

El planeamiento urbanístico vigente para el área AU 01 "Casco Antiguo" resulta de las previsiones del documento de Revisión de las NNSS aprobadas definitivamente el 17/02/2004.

Según sus previsiones, las características de la edificación son:

- Clasificación: Suelo urbano
- Calificación: A Zona de Uso Residencial.
- Ordenación pormenorizada: A.1. Zonas de uso Residencial casco histórico

Las NNSS de Zumaia en su Artículo 9.3 establece:

"3. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según el capítulo 3.4 del Título III de estas ordenanzas.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.

- **Uso hotelero.**
- *Uso comercial.*
- *Uso de oficina.*
- *Uso recreativo.*
- *Uso socio-cultural.*
- *Uso sanitario y asistencial.*
- **Usos terciarios diversos.**

Se entiende por Uso Hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles. Entre los usos anejos y auxiliares al Hotelero se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

El **Artículo 11** señala lo siguiente:

Artículo 011. Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global.

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

A.1. Zonas de Uso Residencial en el Casco Histórico.

2. Régimen General de Uso.

Uso Característico:

— Vivienda.

Usos Autorizados:

— **Residencia Comunitaria:** En parcelas destinadas exclusivamente a este uso y con las limitaciones establecidas en el **Capítulo 3.4. del Título Tercero de esta Normativa.**

— Usos de Actividades Industriales: de primera y segunda categoría con las limitaciones establecidas, como usos asimilados al de vivienda y usos comerciales.

— Usos Terciarios.

* Usos Comerciales: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda (Planta baja y exclusivamente de manera complementaria al de Planta Baja, en Sótano y Semisótano), con acceso directo desde los espacios públicos, con las limitaciones establecidas.

* Uso de Oficinas: Lo establecido en las ordenanzas pormenorizadas de las Áreas.

* **Usos Recreativos: Asimilados a los usos comerciales.**

* **Usos Hoteleros:** En las mismas condiciones que el de Residencia Comunitaria.

En atención al **capítulo 3.4., sus artículos 94, 95 y 96** señalan que:

CAPITULO 3.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USOS TERCIARIOS

Artículo 094. Condiciones generales de edificación.

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadoras de las Normas Subsidiarias se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.

2. Vuelos y elementos salientes.

Se regirán por las condiciones que se establezcan en el planeamiento de desarrollo establecido o en su defecto por el proyecto arquitectónico correspondiente en base a la normativa general vigente aplicable en cada caso y las del artículo 81 para las enclavadas en zona de uso Global Residencial.

Artículo 095. Condiciones generales de uso.

• **Uso característico:** Terciario, oficinas, hotelero y comercial

• **Usos autorizados,** los descritos en el artículo 11, epígrafe C.1:

— Usos Recreativos.

— **Uso industrial** 1.ª y 2.ª categoría.

— Usos de Equipamiento comunitario, con las excepciones establecidas.

— **Uso de Garaje y aparcamiento.**

— Residencial.

Artículo 096. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Será de aplicación la Normativa vigente al respecto y, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en locales de parcelas destinadas de manera predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

Ya se ha señalado que la ficha del ámbito AU01 "Casco Antiguo" de las NNSS vigentes consolidan el edificio sito en Arritokieta nº 8 de Zumaia (Solar 604) y se remite para la fijación de sus determinaciones pormenorizadas a la formulación y tramitación de un Plan Especial de todo el ámbito.

No obstante, según la consulta realizada, a pesar de que se presentó un Plan Especial de Rehabilitación en el AU01, ésta no fue aprobada definitivamente.

2. Elementos que se modifican.

A través del presente Plan Especial se procede a la calificación pormenorizada de una parcela privada de suelo urbano en una calificación exclusiva de uso hotelero/terciario; para posibilitar la actividad de pequeño hotel ecológico y actividades terciarias (negocio de hostelería) vinculadas al mismo.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 58.1 del señalado texto legal, la inclusión de esta determinación en las vigentes NNSS de Zumaia no implica su condición de determinación estructural, manteniendo el rango propio de la ordenación pormenorizada a la que pertenece.

En estos términos y atendiendo a la previsión que se contiene en el artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación de la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando la figura del Plan Especial que es el que procede atendiendo a la condición de urbano del suelo al que afecta.

Como tal no repercute en la ordenación estructural, ya que solo cambia la ordenación pormenorizada en cuanto a la definición del uso exclusivo de una parcela privada. No se plantea ninguna modificación ni la edificabilidad ni en el número de viviendas, por lo tanto, no se aplica esta legislación: LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo,

DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

3. Evaluación Ambiental Estratégica

De conformidad con la Ley de Evaluación Ambiental Estatal y la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, se entiende que el presente plan no está sujeto a evaluación ambiental, porque no puede causar efectos significativos en el medio ambiente: no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a un espacio de la Red Natura 2000, ni a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma, si bien este es un extremo sobre el que deberá resolver el Órgano Ambiental, por lo que se requiere de Evaluación Ambiental Simplificada.

4. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 68.d) de la LS 2/2006, el presente documento debe integrar un estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Este estudio no obstante habrá de atender a la realidad del escaso alcance de este Plan Especial cuya formulación viene determinada por la calificación pormenorizada de una parcela privada de suelo urbano en una calificación exclusiva de uso hotelero/terciario; considerando además la existencia de un propietario único, que el suelo es urbano, de actuación directa y no existe necesidad de abordar obras de urbanización y todos los servicios se hallan a pie de parcela.

Con estos antecedentes se estima que tras la aprobación definitiva del Plan Especial la propiedad presentará el proyecto de edificación, y de actividad, en un plazo no superior a los tres meses.

5. Ordenanzas de la Actuación.

Artículo 1.- Contenido

Esta Ordenanza regula el Plan Especial de Renovación Urbana de la parcela sita en Arritokieta nº 8 de Zumaia de las vigentes NNSS.

En lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicará los Capítulos 3.4. Ordenanzas Generales de uso y edificación para parcelas de uso terciario, y supletoria y complementariamente los Capítulos 3.2. Ordenanzas generales de uso y edificación para parcelas de uso residencial.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación en el BOG del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Artículo 3. Marco Normativo del proyecto.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en las NNSS de Zumaia constituyen el marco jurídico para el desarrollo del presente P.E.O.U. Por tanto, todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al mencionado planeamiento.

Con carácter complementario y para regular aspectos no previstos, será de aplicación el cuerpo de Ordenanzas incluido en las NNSS de Zumaia.

Artículo 4. Calificación pormenorizada del suelo y usos.

La parcela sita el Arritokieta kalea nº 8, ámbito del presente Plan Especial, tendrá una clasificación de suelo urbano con una calificación de uso hotelero.

Son usos compatibles y autorizados, el uso residencial y negocio de hostelería con arreglo a la Normas particulares del Uso Terciario del capítulo 3.4 del Título Tercero de las NNSS – Art 9.2 uso terciario-

La situación delimitación y calificación de la parcela se recogen en el plano III.O1. Gráficos.

Artículo 5.- Régimen para el desarrollo y ejecución de la parcela.

El desarrollo y la ejecución del presente P.E.O.U. será e ejecución directa, por lo que solo requieren la presentación del proyecto de edificación por tratarse de un suelo consolidado con la urbanización finalizada y siendo innecesarias cualquier tipo de cesiones.

Artículo 6. Ficha particularizada del ámbito.

Parcela rectangular aproximada de 9,8 m ancho.

Límites:

Norte: con acera de dominio público.

Sur: con dominio público: acera y espacios peatonales Arritokieta Kalea.

Este: con dominio privado: parcela 603 edificación Arritokieta 6.

Oeste: con dominio privado: parcela 605 edificación Arritokieta 10.

Edificabilidad consolidada	460 m ² (t)
Perfil máximo sobre rasante	PB+1PA+BJC Cubierta dos aguas
Tipo de actuación:	Ejecución directa, obras de consolidación, conservación y ornato, previa tramitación de Proyecto y Licencia Actividad.

Condiciones de la edificación.	<p>Vuelos: según se define en plano III.01 Gráficos y complementariamente, las Ordenanzas Generales del uso del Suelo y Edificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia.</p> <p>Cubierta: según se define en plano III.01 Gráficos y complementariamente, según Ordenanzas Generales del uso del Suelo y Edificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia.</p> <p>Podrá elevarse (manteniendo la imposta o el final superior de las fachadas perimetrales) 30 cm más el elemento de cubierta, con el fin de renovarla o aislarla térmicamente y adaptarla a la exigencias normativas vigentes.</p>
-------------------------------------	---

La ocupación de parcela, longitud y anchura de la edificación, sótanos, vuelos, cierre de las parcelas, altura libre mínima de las plantas y todo lo no definido en el plano III.01 Gráficos y en esta Ordenanza, se regularán por los Capítulos 3.4. Ordenanzas Generales de uso y edificación para parcelas de uso terciario, supletoria y complementariamente los Capítulos 3.2. Ordenanzas generales de uso y edificación para parcelas de uso residencial.

6. Estudio de Viabilidad económico financiera del proyecto.

En el artículo 69 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco se establece que los detalles de los Planes Especiales se formalizarán de modo parecido a lo previsto para los Planes Parciales, si bien ajustarán su contenido a su propio objeto.

En el artículo 68 se establece que el Plan Parcial recogerá como documento el estudio de viabilidad económico financiera. El objetivo de este estudio es el de medir los

costes de los servicios y trabajos de urbanización según lo establecido por la legislación en vigor.

Al no existir ejecución de la urbanización del ámbito y considerando la naturaleza privada de este proyecto, no es preciso un estudio de viabilidad o memoria de sostenibilidad económica.

Zumaia, julio de 2018

Letrado

Igor Cubillo Eguiguren



Arquitectos (Oreka Arkitektura)

Ekaitz Uribe Rus

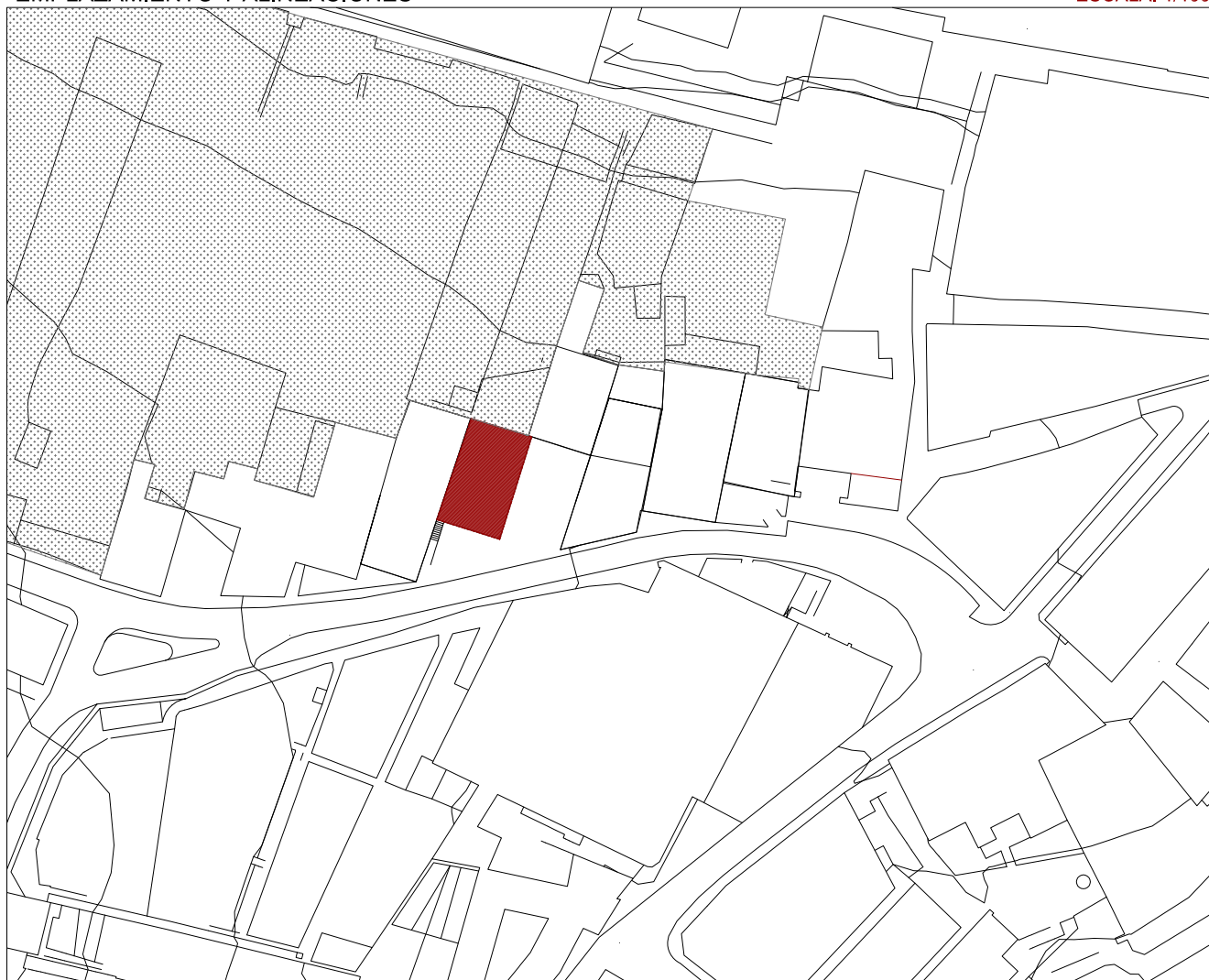


Nagore Tolosa Irazusta



EMPLAZAMIENTO Y ALINEACIONES

ESCALA: 1/1000



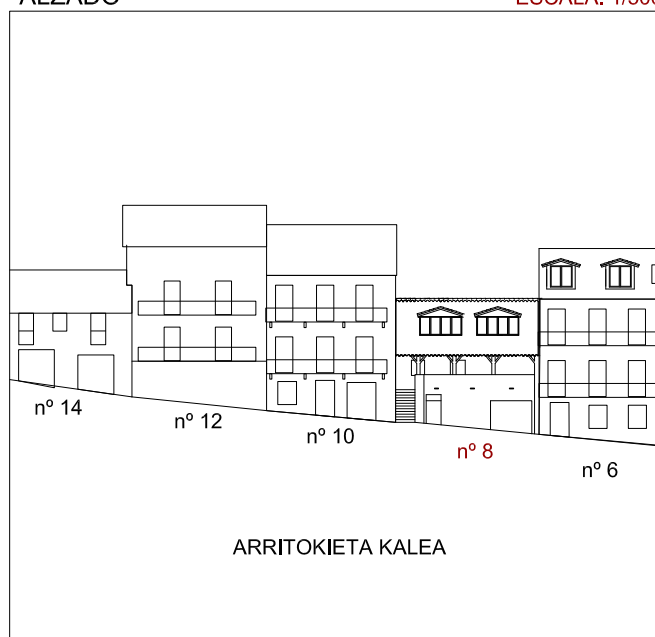
CUBIERTAS

ESCALA: 1/1000



ALZADO

ESCALA: 1/500



INFORMACIÓN GENERAL



Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2018

[Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: **ZUMAIA**

Finca: **3035196 E**

Zona: **12**

Calle/Vía: **ARRITOKIETA KALEA**

Ref. Catastral: **6094216**

Portal: **008**

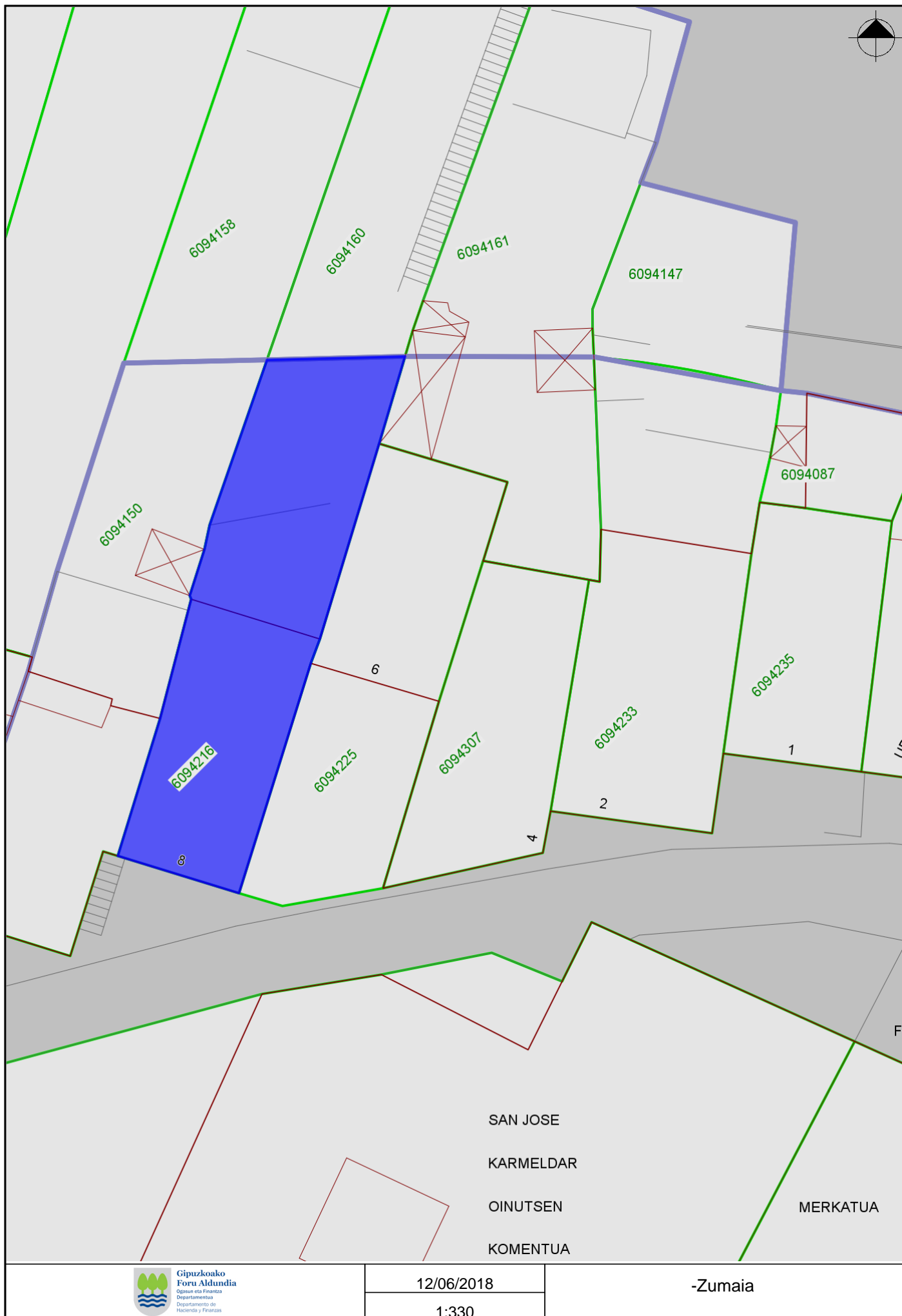
Valor del suelo: **117.018,26 €**

Valor catastral: **209.185,54 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	VIVIENDA	167,00	Construida	76.777,99	42.949,56	33.828,43	1900
-	02	-	VIVIENDA	144,00	Construida	66.203,77	37.034,35	29.169,42	1900
-	01	-	VIVIENDA	144,00	Construida	66.203,77	37.034,35	29.169,42	1900







Zumaia Udalak

2018HKON0004-003-001

GAIA: Zumaia Arritokieta kalea 8ko eraikinari dagokion kontsulta
ASUNTU: Consulta sobre el edificio de Arritokieta kalea 8 de Zumaia

MALACATOUR S.L.k, Zumaia Arritokieta kalea 8ko eraikinaren jabe direla azaldu eta bertan jarduera turistiko bate gin nahi dutela azaldu dute. Hoteltxo bat ireki nahi dutela eta hori ahalbidetzeko aukera edo/eta egin beharreko tramitazioari buruzko Hirigintza kontsulta egin dute.

Habiendo visto la consulta realizada por MALACATOUR S.L., sobre la posibilidad de implantar una actividad turística en el edificio de su propiedad, sito en Arritokieta kalea 8 de Zumaia, en el que se plantea la intención de construir un pequeño hotel, para lo cual desea obtener información sobre la tramitación a seguir.

Udal zerbitzu teknikoaren txostenaren arabera, honakoa jakinarazten dizut:

De acuerdo con el informe de los servicios técnicos municipal, se le notifica que:

0. Aplikatutako Arauak/ legislación aplicable

- Zumaia Arau Subsidiarioak / Normas Subsidiarias de Zumaia
- 2/2006 Legea. Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa / Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006
- 3/1998 LEGEA, otsailaren 27koa, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorra / Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- 7/2012 LEGEA, apirilaren 23koa, barne-merkatuko zerbitzuei buruz Europako Parlamentuak eta Kontseiluak abenduaren 12an emandako 2006/123/EE Direktibara egokitze aldera zenbait lege aldatzekoa / Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

2.1. Eraikinaren ezaugarriak/ características del edificio

Klasifikazioa /Clasificación : Hiri Lurra /Suelo urbano
Kalifikazioa / Calificación: A Zona de Uso Residencial
Xehekatutako Ordenazioa / Ordenación pormenorizada: A.1. Zonas de uso Residencial Casco Histórico

Las NNSS en su artículo 9 establecen lo siguiente:

3. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según el capítulo 3.4 del Título III de estas ordenanzas.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.



Zumaia Udalak

2018HKON0004-003-001

• Uso hotelero.

- *Uso comercial.*
- *Uso de oficina.*
- *Uso recreativo.*
- *Uso socio-cultural.*
- *Uso sanitario y asistencial.*
- *Usos terciarios diversos.*

Se entiende por Uso Hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al Hotelero se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

Luego, el uso que se plantea en la consulta es el Uso Hotelero.

Las NNSS en su artículo 11 establecen lo siguiente:

Artículo 011. Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global.

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

A.1. Zonas de Uso Residencial en el Casco Histórico.

2. Régimen General de Uso.

Uso Característico:

— Vivienda.

Usos Autorizados:

- Residencia Comunitaria: En parcelas destinadas exclusivamente a este uso y con las limitaciones establecidas en el Capítulo 3.4. del Título Tercero de esta Normativa.
- Usos de Actividades Industriales: de primera y segunda categoría con las limitaciones establecidas, como usos asimilados al de vivienda y usos comerciales.
- Usos Terciarios.
 - * Usos Comerciales: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda (Planta baja y exclusivamente de manera complementaria al de Planta Baja, en Sótano y Semisótano), con acceso directo desde los espacios públicos, con las limitaciones establecidas.
 - * Uso de Oficinas: Lo establecido en las ordenanzas pormenorizadas de las Áreas.
 - * Usos Recreativos: Asimilados a los usos comerciales.
 - * **Usos Hoteleros: En las mismas condiciones que el de Residencia Comunitaria.**

Luego En parcelas destinadas exclusivamente a este uso y con las limitaciones establecidas en el Capítulo 3.4. del Título Tercero de esta Normativa.

CAPITULO 3.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USOS TERCIARIOS



Zumaiako Udala

2018HKON0004-003-001

Artículo 094. Condiciones generales de edificación.

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadoras de las Normas Subsidiarias se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.

2. Vuelos y elementos salientes.

Se regirán por las condiciones que se establezcan en el planeamiento de desarrollo establecido o en su defecto por el proyecto arquitectónico correspondiente en base a la normativa general vigente aplicable en cada caso y las del artículo 81 para las enclavadas en zona de uso Global Residencial.

Artículo 095. Condiciones generales de uso.

- *Uso característico: Terciario, oficinas, hotelero y comercial*
- *Usos autorizados, los descritos en el artículo 11, epígrafe C.1:*
 - *Usos Recreativos.*
 - *Uso industrial 1.ª y 2.ª categoría.*
 - *Usos de Equipamiento comunitario, con las excepciones establecidas.*
 - *Uso de Garaje y aparcamiento.*
 - *Residencial.*

Artículo 096. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Será de aplicación la Normativa vigente al respecto y, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en locales de parcelas destinadas de manera predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

2.2. Análisis/ Análisis.

La ficha urbanística del AU01 no establece la ordenación pormenorizada del ámbito. Consolida la edificación existente y remite la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Especial para todo el ámbito.

Siendo esto así, tenemos que con la normativa en vigor la edificación sita en Arritokieta 8 tiene una calificación residencial y no está destinada exclusivamente a un uso hotelero, luego no se puede autorizar este uso.

La ley 2/2006 en su artículo 70 y 71 establece lo siguiente:

Viendo esto el que suscribe el presente Documento entiende que previa a la concesión de la Licencia se debería redactar un Plan cuyo objeto sería el desarrollo de una actuación concreta que, conservando la estructura fundamental de la



Zumaia Udala

2018HKON0004-003-001

ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la creación de un equipamientos colectivos privado.

2.3. Irizpideak / Criterios.

En el AU01 se redactó un Plan Especial de Rehabilitación que no fue aprobado definitivamente, no obstante puede servir como criterio para el tratamiento que ha de tener la edificación sita en Arritokieta 8.



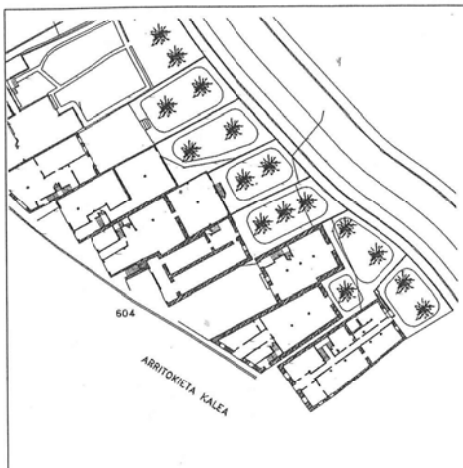
Zumaia Udala

2018HKON0004-003-001

Se adjunta ficha de la edificación. En dicha ficha se determina que se consolida la edificación y que las intervenciones han de ser de consolidación y ornato. ornato.

ARRITOKIETA 8

604



ALINEACIONES

1/1000



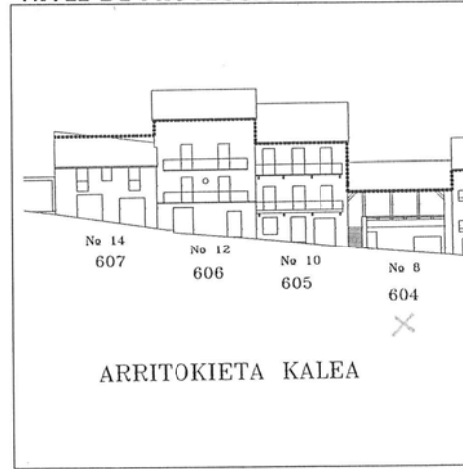
NIVEL DE PROTECCION

1/1000



CUBIERTA

1/1000



ALZADO

1/500

NIVEL DE PROTECCION BASICA

ANTIQUISIMO CASERIO

**INTERVENCIONES PERMITIDAS CONSERVACION Y ORNATO
CONSOLIDACION**

EQUIPAMIENTO

USOS RESIDENCIAL

HABITABILIDAD DEFICIENTE CPI



Zumaia Udalak

2018HKON0004-003-001

RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD EDIFICATORIA

MANZANA 6 CALLE o PLAZA ARRIKOKIETA Nº 8 SOLAR 604

ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO

Perfil general P.B+1+BJC
Edad de la edificacion.. 1600
Nº de habitantes..... 3

PARCELA

Ancho..... 9,8 m
Fondo..... m
Superficie..... m2
Ocupacion en P.B..... 178 m2

SISTEMA CONSTRUCTIVO

MUROS DE CARGA Y E. MADERA

TIPOLOGIA DE CUBIERTA

DOS AGUAS

REGIMEN DE PROPIEDAD

Locales comerciales (VP/VA/OP/OA).
Vivienda (VP/VA/OP/OA)..... VA

PROPIETARIO

Entidades y organismos de la admon.(UP/AL)..
Instituciones privadas sin lucro (UP/AL) ...
Otras personas privadas (UP/AL) UP

USOS

	UD	M2	PU/PR
Vivienda	1	300	
Oficinas			
Industria			
Almacen	1	160	
Comercio			
Eq. Sanitario			
Religioso			
Asistencial			
Socio cultural			
Docente			
Recreativo y espe			
Administrativo			
Deportivo			

GRADO DE OCUPACION: V.Ha V.Va 1 U.Re

INTERES ARQUITECTONICO (M/S/A/X)... S

ESTADO EDIFICACION (B /R /M)

Elementos Estructurales B
Estanq. frente a humedades B
Estado de las instalaciones B
Medidas de seguridad contra incendios R

CONDICIONES DE HABITABILIDAD (B /R /M)

Espacios habitables (>2) B
Habitaciones independientes B
Iluminacion natural B
Ventilacion directa B
Patios (sup. > 7 m2.Luz recta > 2 ml)
Sup. util vivienda > 33 m2 B
Altura > 2,2 ml B
Aislamientos en P.B. B
Red vertido aguas negras B
Instalacion y servicios B
Cumplimiento del R.E.B.T. B

OBSERVACIONES

CASERIO ANTIQUISIMO

P. E. R. I.

PROPIETARIO (X)

Entidades y organismos de la administracion ...
Instituciones privadas sin lucro
Otras personas privadas X

USOS

	S.	P.B.	P.I.	P.A.
Vivienda		X	X	X
Oficinas				
Industria				
Comercio		X		
Eq. Sanitario				
Religioso				
Socio Cultural Docente ...				
Recreativo y espe				
Administrativo				
Deportivo				

Notas

INTERES ARQUITECTONICO (M/S/A/X)... S

NIVEL DE PROTECCION (E/M/B/S/D/O)... B

INTERVENCION CONSTRUCTIVA PERMITIDA..

Restauracion cientifica ...	
Restauracion	
Conservacion y ornato	X
Consolidacion	X
Reforma	
Ampliacion	
Reedificacion	
Sustitucion	
Demolicion	
Planta nueva	

PERFIL PERMITIDO

PB+1+BJC

TIPO CUBIERTA

DOS AGUAS

OBSERVACIONES

CASERIO ANTIQUISIMO.

ACLARACIONES VP:Vacio propio/VA:Vacio alquilado/OP:Ocupado propio/OA:Ocupado Alquilado/UP:Uso propio/AL:Alquilado
Pu:Publico/Pr:Privado/V.Ha:Viviendas habitadas/V.Va:Viviendas vacias/U.Re:Uso Residencial/M:Monumental/S:Singular
A:Ambiental/X:Sin interes/B:Bien/M:Mal/R:Regular/R.E.B.T.:Reglamento electrotecnico de baja tension



2018HKON0004-003-001

Zumaia, 2018ko ekainaren 8a.

ALKATEA

Oier Korta Esnal

MALACATOUR S.L.
ADUAR 23
29601-MARBELLA (MALAGA)