

C O L L - B A R R E U
A R Q U I T E C T O S

www.coll-barreu-arquitectos.com
info@coll-barreu-arquitectos.com

Pol. Ind. Axpe,
Edificio B, Dpto. 104
E 48950 Erandio, VIZCAYA
T/F +34 946 569 775

n ref P20210430.
fecha septiembre
2021.
página 1



**Modificación puntual de las
Normas subsidiarias de
Zumárraga del ámbito Z 2.5
Sanitario Gerontológico**

Contenido.

1. Introducción	3
1.1. Objeto y procedencia.....	3
1.2. Planeamiento vigente.....	3
1.3. Antecedentes.....	3
1.4. Justificación de la modificación de las NN.SS.	3
2. Ficha urbanística vigente.....	5
2.1. Descripción básica.....	5
2.2. Antecedentes.....	5
2.3. Solicitaciones principales del entorno.	6
2.4. Criterios y objetivos de ordenación.....	6
2.5. Régimen de usos.....	6
2.6. Características de ordenación.....	6
2.7. Características de aprovechamiento.....	7
2.8. Condiciones de la edificación.....	7
2.9. Características de la gestión. Actuación.....	8
2.10. Planeamiento de desarrollo.....	8
2.11. Características de dominio.....	8
2.12. Sistemas generales.....	8
2.13. Características de urbanización.....	8
3. Ficha urbanística propuesta.....	9
3.1. Descripción básica.....	9
3.2. Antecedentes.....	9
3.3. Requerimientos programáticos previsibles.....	9
3.4. Criterios y objetivos de ordenación.....	9
3.5. Previsión de la ampliación de la edificación.....	10
3.6. Previsión de espacios libres y estacionamientos.....	11
3.7. Condiciones de la edificación.....	11
3.8. Características de la gestión.....	12
3.9. Planeamiento de desarrollo.....	12
3.10. Sistemas generales.....	13
4. Planos de información.....	14
5. Planos de ordenación.....	15
6. Estudio de viabilidad económica-financiera.....	16

1 . I n t r o d u c c i ó n .

1 . 1 . O b j e t o y p r o c e d e n c i a .

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Ámbito Z2.5 Sanitario-Gerontológico del municipio de Zumárraga para su adecuación a los nuevos requerimientos.

El promotor del presente documento es Osakidetza, ente público de derecho privado, adscrito al Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco.

1 . 2 . P l a n e a m i e n t o v i g e n t e .

El planeamiento vigente para la redacción de las presentes Normas Subsidiarias del Ámbito Z 2.5 de Zumárraga corresponde al documento de Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zumárraga, aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2008.

La presente modificación de Normas Subsidiarias, se redacta de acuerdo con la legislación urbanística vigente, por lo que en su contenido se ha tenido en cuenta la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco.

1 . 3 . A n t e c e d e n t e s .

Se relacionan a continuación los documentos previos y actuaciones principales realizadas en el ámbito que anteceden a la presente Modificación puntual.

- Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zumárraga, aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2008.
- Estudio de detalle que desarrolla la UAU 252 Centro Gerontológico.
- Construcción del edificio Gerontológico.
- Construcción de la ampliación del hospital actual destinada a toco-ginecología.
- Estudio de detalle que desarrolla la UAU 251 Hospital Comarcal. del área Sanitario-Gerontológico Z25 Centro sanitario gerontológico y UAU Z26 acceso Egibide
- Construcción del Edificio de consultas externas.
- Construcción de un área de aparcamiento en superficie de 202 plazas en el espacio libre existente entre el Gerontológico y el Hospital.

1 . 4 . J u s t i f i c a c i ó n d e l a m o d i f i c a c i ó n d e l a s N N . S S .

Los nuevos crecimientos previstos en el ámbito Z 2.5 de Zumárraga requieren la modificación de las NN.SS. actuales, las cuales no contemplan parte de los crecimientos necesarios para la puesta al día del hospital ni la consiguiente modificación de viales dentro del ámbito.

Las presentes NN.SS. contemplan los nuevos crecimientos previstos, entre los que se encuentra la construcción de un nuevo bloque quirúrgico hospitalario, posibles ampliaciones de las alas del hospital y

edificaciones exentas que podrán tener conexiones con el hospital. Además, para permitir estos crecimientos, se contemplan modificaciones del viario y de la situación y dotación de aparcamientos.

2 . F i c h a u r b a n í s t i c a v i g e n t e .

2 . 1 . D e s c r i p c i ó n b á s i c a

CLASIFICACION.....	Suelo Urbano No Consolidado
USO GLOBAL O CALIFICACION.....	Sistema General
TIPO.....	Equipamiento Comunitario Sanitario Asistencial
SUPERFICIE TOTAL.....	37.800 m2

2 . 2 . A n t e c e d e n t e s

Se trata de un territorio que es la colina o parte alta del Polígono Mendizábal, encontrándose edificado en una parte de ella el Hospital Comarcal. La parte Norte de la colina, aquella que no ocupa el Hospital Comarcal, unos 17.500 m2, eran antes la parcela 8E y 9E, escolar y deportiva respectivamente del Polígono Residencial de Promoción Pública de Mendizábal.

En las Normas Subsidiarias que se revisan era Sistema General de Equipamiento Sanitario Asistencial 5, y Sector 4.

En este contexto, surge con claridad una nueva y perentoria necesidad social, relacionada en parte con el alargamiento de la vida media de los ciudadanos, la asistencia gerontológica o de la Tercera Edad.

Evidentemente, además, en el caso que nos ocupa, la idoneidad de las parcelas para el nuevo destino es manifiesta, aproximando los servicios gerontológicos a los sanitarios en una tendencia que se viene últimamente observando, por facilitar ciertas simbiosis entre los servicios etc...

En este contexto, los responsables de este tipo de dotaciones del Departamento de Bienestar Social de la Diputación de Gipuzkoa, tras la realización de los correspondientes estudios de necesidades, así como de posibilidades alternativas etc. entraron en contacto con el ayuntamiento de Zumárraga a fin de promover un ambicioso programa asistencial gerontológico, y en busca de terrenos para ello, para lo cual el Ayuntamiento cedió la propiedad de la parcela 8E de la cual era titular.

De forma exclusivamente orientativa, el programa esbozado por los Servicios de Diputación se refiere a:

- residencia colectiva unas 120 plazas..... 6.600 m2
- apartamentos tutelados aprox. 25..... 1.750 m2
- centro de día.....30 plazas..... 450 m2
- unidad de noche.....8 plazas..... 270 m2
- asistencia con estancias media y larga15 plazas..... 975 m2
- salud mental.....25 plazas..... 1.325 m2
- bienestar social. 400 m2
- 11.700 m2

2.3. Solicitaciones principales del entorno.

A partir de la comprobación de la necesidad de la implantación de estos Servicios, y de lo adecuado de la localización, las consideraciones que restan son de tipo físicourbanístico y en resumen de una óptima implantación del Centro respecto a tres factores o desde tres puntos de vista:

- La propia prestación en condiciones óptimas intrínsecas de los Servicios que se ofrecen.
- La relación correcta de accesibilidad, especialidad, etc. con la ciudad en general y el Sector 4 o polígono Mendizábal en particular.
- La relación correcta también en cuanto accesibilidad, espacialidad e incluso cierta posible complementariedad entre el Centro Gerontológico y la Residencia Sanitaria.

2.4. Criterios y objetivos de ordenación.

Lograr en este lugar un conjunto Sanitario-Gerontológico de máxima eficiencia y calidad.

En realidad, el conjunto está formado por dos instancias diferentes, y tres parcelas, pero se trata de poder plantear entre ellas un marco para que se produzcan las mejores relaciones para los intereses comunes, para a partir de aquí permitir las actuaciones de cada una de ellas.

En cualquier caso y en el marco de estas posibles relaciones mínimas, éstas serán al menos el establecimiento de un nuevo acceso viario que se situara en la parte alta del anillo viario del polígono, en la recta de la parte superior, y el hecho de que al menos físicamente, materialmente, la red viaria y aparcamiento que de este acceso se derive, conecte con la red viaria existente de la residencia, aunque luego en la práctica esta conexión podría estar cerrada, limitada o controlada, etc.

Además, es preciso lograr un acceso peatonal adecuado al conjunto en la parte delantera junto al acceso rodado del Hospital.

Las nuevas instalaciones dispondrán una dotación importante de aparcamiento sólo parte de él en superficie para no minorar el aprovechamiento de suelo libre que precisa un servicio de estas características.

2.5. Régimen de usos.

Por parte del Hospital Comarcal, los usos son de carácter Sanitario y los Servicios adjuntos, pero por parte del Centro Gerontológico, esto se amplía en lo que es propiamente la residencia de ancianos, en cualquier modalidad, apartamentos para este fin, centros de día y de noche, otras unidades asistenciales, servicios adjuntos, etc.

2.6. Características de ordenación.

A partir de la exposición de estas premisas se realiza la asignación del uso Gerontológico a la unidad de actuación urbanística 2.5.2, (antigua parcela 8E), y la de posible ampliación del uso sanitario en la unidad de actuación urbanística 2.5.1, (en la antigua parcela 9E), reduciéndose el antiguo ámbito sanitario en el borde suroeste de hecho impracticable a estos efectos.

Como modelo de accesibilidad rodada al centro se plantea un nuevo acceso distinto del de la Residencia, sobre todo para conseguir una mejor posición y evitar además sobrecargar aquél. Aparece como lugar óptimo, la parte alta del anillo del polígono al Noreste de área (unidad de actuación urbanística 2.5.1).

Se piensa y plantea que este modelo de acceso, que albergue la dotación de aparcamiento precisa etc., pueda tener una conexión al recinto propio de la residencia.

Ya sea de un modo libre o controlado, restringido a posibles situaciones puntuales, de mutua conveniencia, necesidad, etc.

Con estas premisas el complejo gerontológico se situará en la unidad de actuación urbanística 2.5.2, restringiendo únicamente sus posibilidades, por una razonable separación al vial principal, 12 m. Se señala de esta manera una zona de unos 9.000 m², donde podría ocuparse hasta 4.400 m², para poder llegar a edificar 12.000 m² con un perfil que no puede superar las cuatro plantas, 12 metros, salvo en un 25% que podría disponer una planta más.

Además de este conjunto principal gerontológico, no se descarta que pueda plantearse otra edificación, en la unidad de actuación urbanística 2.5.1, que corresponde al Hospital Comarcal, para lo cual se admiten hasta otros posibles 4.000 m² construidos, en las mismas condiciones de altura señaladas, y una ocupación máxima de 1.100 m².

Otra cuestión relevante es la dotación de aparcamiento precisa. Al respecto si se están posibilitando hasta 16.000 m² construidos nuevos y para no alejarnos mucho de una proporción de 1 plaza por 100 m² deben plantearse al menos 150 nuevas plazas, que en superficie restarían en gran medida posibilidades de lugares abiertos para el Centro, por lo que se plantea la necesidad de ubicación de 50 plazas en superficie y 100 plazas bajo los edificios sin contabilizar para ello, las superficies antes asignadas (75 plazas el edificio gerontológico y 25 el hospitalario).

También hay que mencionar la necesidad perentoria de mejorar las condiciones de accesibilidad peatonal al conjunto Residencia-Gerontológico, que lógicamente debe realizarse por la parte delantera junto al acceso rodado existente, en el terreno al Norte de éste.

2.7. Características de aprovechamiento.

Además del existente en el Hospital Comarcal.

De la unidad de actuación urbanística 2: 12.000 m², sobre rasante y 4.000 m² bajo ésta.

Del hospital comarcal, unidad de actuación urbanística 2.5.1: 4.000 m² sobre rasante y 1.000 m² bajo ésta.

Parte de este último aprovechamiento, hasta la mitad, podrá realizarse en la ampliación lateral del actual edificio.

2.8. Condiciones de la edificación.

No es descartable si fuera aconsejable, conexiones con los edificios ya existentes ya sean bajo rasante, o por las plantas altas, etc.

La nueva edificación deberá contener bajo rasante al menos 100 plazas de aparcamiento, 75 el centro gerontológico y 25 el hospitalario.

Para todos los edificios altura máxima de no más de cuatro plantas, 12 metros, salvo en una cuarta parte de la edificación que podría tener hasta cinco plantas, 15 metros.

2.9. Características de la gestión. Actuación.

Las parcelas, así como los edificios que en ellas se sitúan que están lógicamente fuera de ordenación, son propiedad de la Administración Pública, y se actuará por lo tanto por iniciativa de estas administraciones mediante dos unidades de actuación, correspondiendo a la del Centro Gerontológico (UAU 2.5.2) la mejora del acceso peatonal delantero y a la del Hospital Comarcal (UAU 2.5.1) el nuevo acceso viario.

2.10. Planeamiento de desarrollo.

Se actuará tras la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle correspondiente al de cada unidad de actuación, Centro Gerontológico (UAU 2.5.2) y Hospital Comarcal (UAU 2.5.1), que concretarán la ubicación de aquellos aprovechamientos, así como los pormenores del viario, acceso peatonal, zonas libres, etc.

Los desarrollos de la urbanización podrán incluirse de forma complementaria en los proyectos de edificación que se acometan o tomar entidad independiente para realizarse paralela o previamente a la edificación.

2.11. Características de dominio.

Será al menos de uso público 2/3 de la franja de 12 metros a partir de la acera existente en el vial exterior en la actualidad, más la franja superior dedicada a mejora de accesibilidad rodada y peatonal.

2.12. Sistemas generales.

Todo el ámbito tiene la calificación de Sistema General de Equipamiento Comunitario.

2.13. Características de urbanización.

Además de la urbanización de esta franja señalada será relevante la correspondiente al nuevo acceso peatonal delantero, así como al nuevo acceso viario, que debe tener posibilidad de conexión física con el del Hospital Comarcal y albergar al menos 50 plazas de aparcamiento y el propio espacio libre de uso y ocio del centro gerontológico.

3. Ficha urbanística propuesta.

3.1. Descripción básica.

CLASIFICACIÓN.....	Suelo urbano consolidado
USO GLOBAL O CALIFICACIÓN	Sistema general
TIPO.....	Equipamiento comunitario sanitario asistencial
SUPERFICIE TOTAL.....	38.560 m2

3.2. Antecedentes.

El ámbito Z 2.5 está situado en una colina del Polígono Mendizábal, a unos 410 m respecto al nivel del mar, en el cual se sitúa una Residencia de Mayores, el Hospital Comarcal, plazas de aparcamiento y zonas verdes. Actualmente existen dos accesos rodados al Hospital, uno por el norte y otro por el oeste.

Ha surgido la necesidad asistencial de ampliar el espacio hospitalario, de forma que puedan construirse nuevas edificaciones que actualicen los servicios sanitarios del Hospital. Concretamente el prestador del servicio sanitario considera urgente la construcción de un nuevo bloque quirúrgico hospitalario, a los efectos de mejorar la prestación sanitaria a los ciudadanos de Zumárraga y su comarca.

El aprovechamiento existente en la actualidad resulta insuficiente tras la construcción de la ampliación del Hospital para el área de toco-ginecología y el edificio de consultas externas, ya que prácticamente agota los 4.000 m2 sobre rasante y 1.000 m2 bajo rasante permitidos por el planeamiento vigente.

3.3. Requerimientos programáticos previsibles.

Se prevén las siguientes ampliaciones del programa actual:

- Construcción de un nuevo volumen edificatorio conectado con el edificio del hospital para albergar un nuevo bloque quirúrgico, nuevos servicios hospitalarios, servicios comunes y un nuevo acceso.
- Ampliación lateral y en altura de las alas existentes del hospital.
- Ampliación lateral y en altura del edificio de consultas externas.
- Crecimiento futuro de los servicios hospitalarios en el mismo ámbito.

También se requiere una mejora en las conexiones internas del hospital, en la conectividad del nuevo bloque quirúrgico previsto con el hospital actual en todas sus plantas, del circuito exterior de viales y aparcamientos y del sistema de espacios verdes.

3.4. Criterios y objetivos de ordenación.

Se plantea un crecimiento ordenado y coherente con la estructura actual del edificio, por lo que las nuevas edificaciones planteadas en las alas del hospital respetarán las rasantes y las alineaciones, así como las circulaciones interiores existentes.

Las condiciones de altura de las plantas de los nuevos volúmenes edificatorios se adecuarán a la realidad de los edificios existentes que amplían y posibilitaran los requerimientos dimensionales que demandan los distintos servicios hospitalarios.

El edificio para el nuevo bloque quirúrgico, se plantea en la zona sur, frente al acceso principal del hospital actual. Se plantea la posibilidad de conexión con el hospital en todas sus plantas para permitir el acceso principal al hospital desde el nuevo volumen.

Las nuevas edificaciones también serán coherentes con la topografía existente y adecuadas a los avances tecnológicos futuros del uso hospitalario.

Se mejorará la circulación de usuarios y los accesos a los servicios hospitalarios, además se facilitará que todos los usos estén rodeados de vegetación y zonas verdes. La modificación de los viales y recorridos peatonales necesaria para la adecuación de las parcelas edificatorias mejorará o no disminuirá la la accesibilidad actual.

Por último, habrá una continuidad con el planeamiento histórico del ámbito (NN.SS., estudios de detalle, etc.).

3.5. Previsión de la ampliación de la edificación.

Se mantiene la asignación del uso gerontológico a la unidad de actuación urbanística 2.5.2 y se amplía el uso sanitario en la unidad de actuación urbanística 2.5.1.

En la unidad de actuación urbanística 2.5.1, que corresponde al hospital comarcal, se permite la construcción de varias edificaciones, denominadas A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, y C1. Se indica a continuación en la tabla siguiente los parámetros de ocupación máxima, la edificabilidad máxima sobre rasante, aprovechamiento bajo rasante, el perfil máximo, y altura máxima asignada a cada una de estas posibilidades de ampliación.

Edificaciones previstas	Ocupación máxima (m2)	Edificabilidad máxima sobre rasante (m2)	Aprovechamiento bajo rasante	Perfil máximo	Altura máxima
A1	Según plano	9.000	Libre		Altura edificio adyacente + 4m de planta técnica
A2	301	*	Libre	Igual que el volumen al que se adosan	
A3	187	*	Libre	Igual que el volumen al que se adosan	
A4	132	*	Libre	Igual que el volumen al que se adosan	

Edificaciones previstas	Ocupación máxima (m2)	Edificabilidad máxima sobre rasante (m2)	Aprovechamiento bajo rasante	Perfil máximo	Altura máxima
A5	274	*	Libre	Igual que el volumen al que se adosan	
B1	Según plano	466	Libre		Altura edificio adyacente + 4m de planta técnica
B2	Según plano	1.077	Libre		Altura edificio adyacente + 4m de planta técnica
C1	Según plano	5.000	Libre		13m + 4m de planta técnica

**la edificabilidad máxima de las nuevas edificaciones será la resultante de la ocupación máxima por el perfil máximo.*

3.6. Previsión de espacios libres y estacionamientos.

Esta figura de planeamiento reordena la vialidad y aparcamientos para dar mayor facilidad de uso al recinto y adecuarlo al crecimiento previsto. Los sucesivos proyectos constructivos o de urbanización definirán en detalle la propuesta reflejada en planos.

3.7. Condiciones de la edificación.

Podrán plantearse conexiones entre las nuevas edificaciones y el edificio hospitalario existente, que podrán ser bajo rasante o en altura.

En las edificaciones A1, B1, B2, y C1 planteadas, las alineaciones dibujadas serán las máximas permitidas.

En las edificaciones para la ampliación lateral o en altura A2, A3, A4, A5 la alineación dibujada será obligatoria.

Se permiten voladizos, puentes y conexiones entre edificios, sobre el viario y espacios libres, siempre que se realicen dentro del ámbito y respeten una altura libre del galibo de 5m.

La rasante de la edificación A1 será la cota +413,37.

No se ordena la altura libre entre plantas, debido a las diferentes necesidades técnicas que poseen los servicios hospitalarios. Por tanto, se permite las alturas libres que correspondan en cada caso según estos requerimientos técnicos.

Se permiten plantas técnicas, las cuales cumplirán los requerimientos de la edificación y cumplirán las alturas permitidas y el perfil máximo permitido.

En la parcela A1, la fachada de la planta técnica se retranqueará una distancia mínima de 2m respecto de la fachada de la planta inferior a ella. En los tramos de la fachada de la planta técnica orientados al norte, enfrentados a la fachada sur del hospital su alineación podrá coincidir con la alineación de la fachada de la planta inferior a ella siempre que exista una continuidad en el aspecto y materiales de sus fachadas.

Dotaciones de aparcamiento.

En caso de supresión de las plazas de estacionamiento existentes se restituirán en nuevas ubicaciones en superficie o bajo rasante.

Se prevé una dotación de plazas de aparcamiento en superficie o bajo rasante en una proporción de 1 plaza por cada 100 m2 construido sobre rasante de las nuevas edificaciones.

Para su cumplimiento se ha considerado la dotación de 202 plazas de aparcamiento en superficie construidas entre los dos centros, conforme a los siguientes criterios de cálculo:

- 25 plazas para el cumplimiento de la dotación establecida para el aprovechamiento edificatorio de 4.000 m2 contemplados por la normativa actual en la unidad urbanística 2.5.1. del Hospital Comarcal.
- 177 plazas restantes, que permiten, tras la aplicación del ratio de aparcamiento, el cumplimiento de la dotación de aparcamiento para 17.700 m2 construidos sobre rasante de las nuevas edificaciones.

La ampliación de superficie construida sobre rasante permitida en las parcelas A1, A2, A3, A4, A5, B1 y B2 es inferior a 17.700 m2. Su dotación de aparcamiento necesaria cumpliría con las plazas actuales.

En la parcela edificatoria C1 se deberá restituir las plazas de estacionamiento en superficie que se supriman, por plazas de estacionamiento en superficie o bajo rasante. Se dotará adicionalmente de una plaza de estacionamiento bajo rasante por cada 100 m2 construidos sobre rasante en exceso de los 17.700 m2 cubiertos por las 177 plazas del aparcamiento actual.

3.8. Características de la gestión.

Todas las parcelas que están dentro del ámbito Z 2.5, así como los edificios que se encuentran en ellas son propiedad de la Administración Pública y están gestionados por gestores públicos, por lo que se actuará por iniciativa de la Administración Pública.

3.9. Planeamiento de desarrollo.

La presente figura de planeamiento culmina el desarrollo urbanístico del área. Los proyectos de edificación o de urbanización deberán referirse a la presente figura de planeamiento y contendrán las actuaciones de detalle necesarias. Las nuevas edificaciones se adecuarán a las alineaciones, perfiles edificatorios y alturas máximas definidas.

Los desarrollos de la urbanización podrán incluirse de forma complementaria en los proyectos de edificación que se realicen o realizarse en proyectos independientes simultáneamente o previamente a los proyectos de edificación

3.10. Sistemas generales.

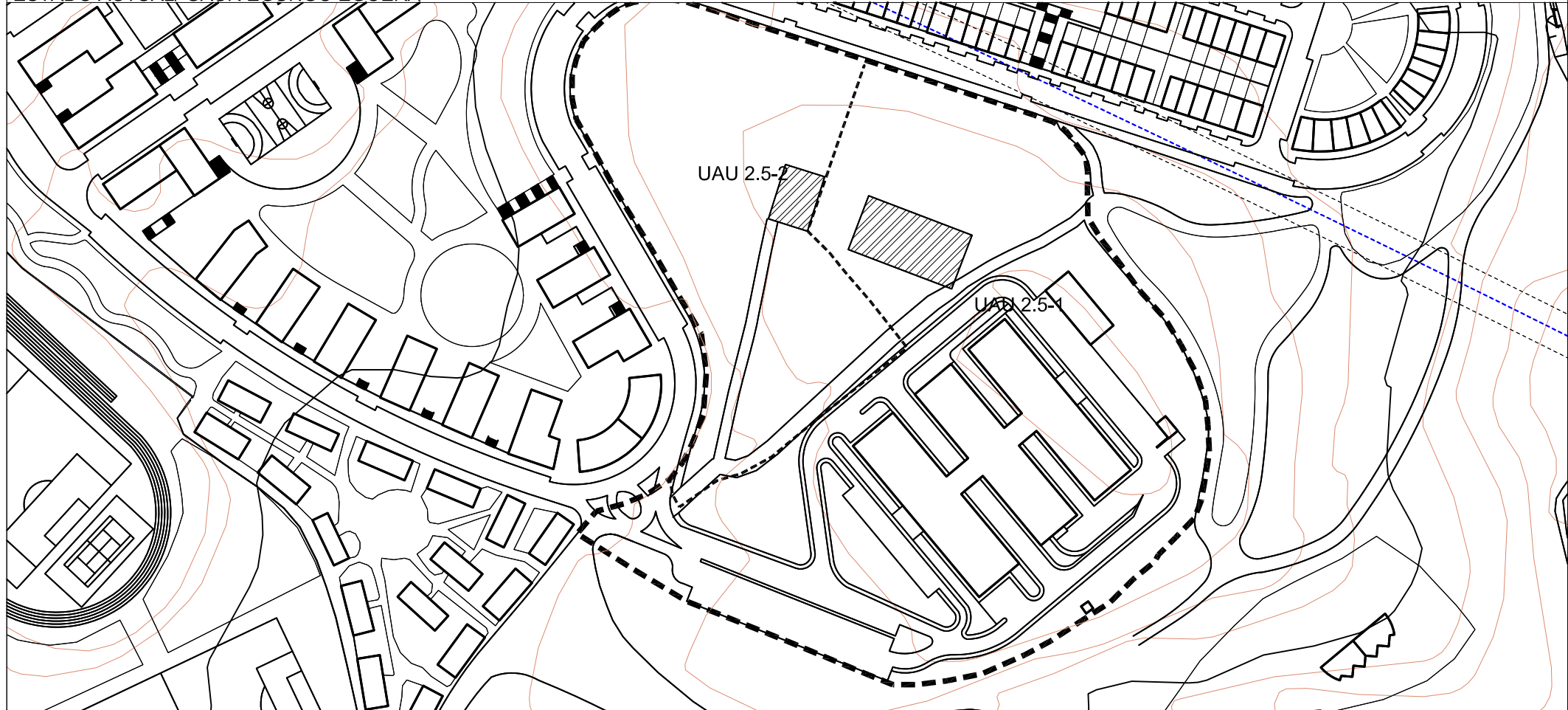
Todo el ámbito tiene la calificación de Sistema General de Equipamiento Comunitario.

4 . P l a n o s d e i n f o r m a c i ó n .

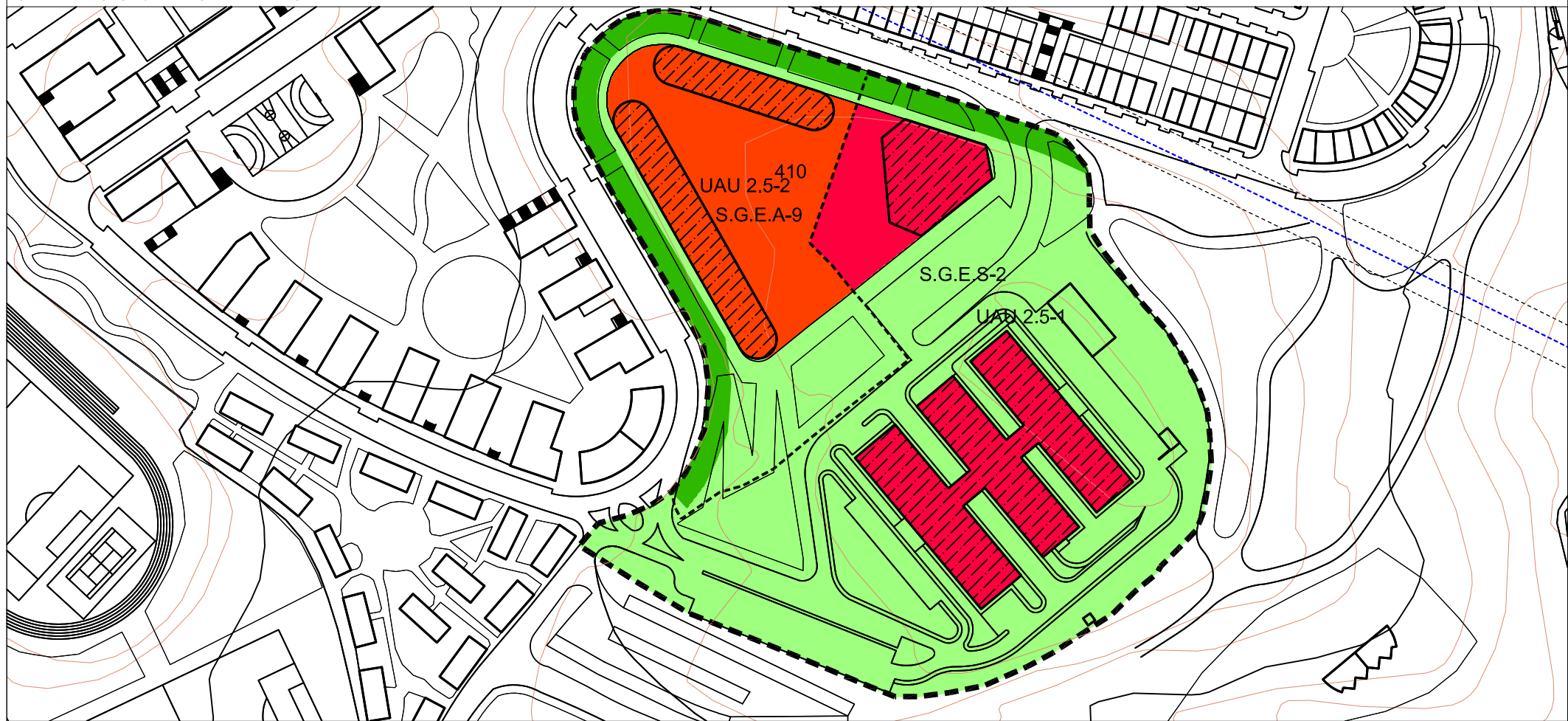
Se adjuntan los siguientes planos:

- Plano de estado actual y de ordenación de las NNSS. de Zumárraga del ámbito Z 2.5 vigentes.
- Planeamiento vigente. Calificación pormenorizada.

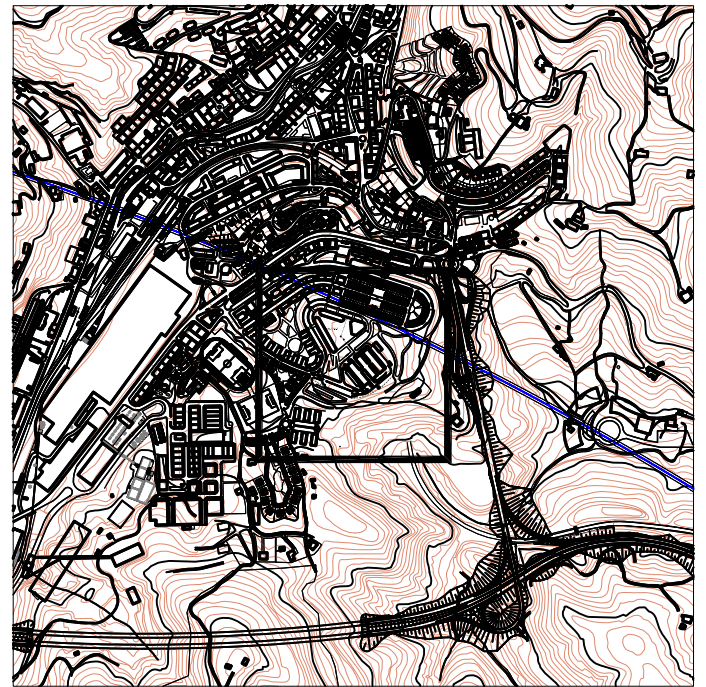
ESTADO ACTUAL/ GAUR EGUNGO EGOERA



ORDENACION/ ANTOLAMENDUA



e:1/2.000



e:1/20.000

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA EN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

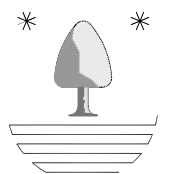
CENTRO SANITARIO GERONTOLOGICO Z2.5

CLASIFICACION Suelo Urbano no Consolidado
CALIFICACION Sistema General
TIPO Equip. Comunitario Sanitario-Asistencial
SUPERFICIE TOTAL 37.800m²

USO CARACTERISTICO:
Equipamiento

APROVECHAMIENTO:

UAU2.5.1	4.000m ²
Superficie máxima construida	4.000m ²
Superficie máxima bajo rasante	1.000m ²
UAU2.5.2	12.000m ²
Superficie máxima construida	12.000m ²
Superficie máxima bajo rasante	4.000m ²



AYUNTAMIENTO DE **ZUMARRAGA** KO UDALA.

REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO
URBANISTICO.

HIRI PLANGINTZAKO
ARAU
SUBSIDIARIOAK
BERRAZTERTZEA.

TEXTO REFUNDIDO2 **VI** TEXTU BATEGINA2



- CALIFICACION PORMENORIZADA**
- USO DE COMUNICACIONES
 - RED VIARIA URBANA-ACERAS
 - ITINERARIO PEATONAL
 - RED VIARIA INTERURBANA
 - USO FERROVIARIO
 - ESTACIONES DE SERVICIO
 - ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS
 - SG-SL USO DE EQUIPAMENTOS
 - AD SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
 - DP DEPORTIVO
 - D DOCENTE
 - S SANITARIO
 - R RELIGIOSOS
 - A ASISTENCIAL
 - SC SOCIO CULTURAL
 - ROE RECREATIVO, OCIO Y ESPECTACULO
 - USO RESIDENCIAL
 - VIVIENDA UNI/BIFAMILIAR
 - VIVIENDA COLECTIVA
 - TERCIARIO
 - INDUSTRIAL
 - ESPACIOS LIBRE
 - DOMINIO Y USO PUBLICO
 - DOMINIO Y USO PRIVADO
 - DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO
 - CALIFICACION REMITIDA A PE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ZUMARRAGA DEL
ÁMBITO Z 25
SANITARIO-GERONTOLÓGICO

SEPTIEMBRE 2021
P20210430

PLANO DE INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE
CALIFICACIÓN

ESCALA:
A3 1/2000
A1 1/4000

COLL-BARREU
ARQUITECTOS
www.coll-barreu-arquitectos.com

JUAN COLL-BARREU

DANIEL GUTIÉRREZ ZARZA

5. Planos de ordenación.

Se adjunta a continuación los siguientes planos de ordenación.

- Ordenación. Calificación de usos.
- Ordenación pormenorizada.



CALIFICACIÓN

- ASISTENCIAL
- SANITARIO
- DOMINIO Y USO PÚBLICO

LÍMITE ÁMBITO Z 2.5

LÍMITE UNIDADES DE EJECUCIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE ZUMARRAGA DEL
ÁMBITO Z 2.5
SANITARIO-GERONTOLÓGICO

SEPTIEMBRE 2021
P20210430

ORDENACIÓN
CALIFICACIÓN DE USOS

ESCALA:
A3 1/1000
A1 1/500

COLL - BARREU
ARQUITECTOS
www.coll-barreu-arquitectos.com

JUAN COLL-BARREU

DANIEL GUTIÉRREZ ZARZA



- LEYENDA:
- A1-BLOQUE QUIRÚRGICO SANITARIO
 - A2,A3,A4,A5-AMPLIACIÓN ALAS HOSPITAL
 - HOSPITAL
 - B1,B2-BLOQUES AMPLIACIÓN NORESTE
 - C1-BLOQUE AMPLIACIÓN FUTURA
 - ESPACIOS VERDES
 - ZONA RODADA
- LIMITE ÁMBITO Z 2.5
 LIMITE UNIDADES DE EJECUCIÓN
 ALINEACIÓN MÁXIMA PERMITIDA
 ALINEACIÓN IMPUESTA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMARRAGA DEL ÁMBITO Z 2.5 SANITARIO-GERONTOLÓGICO

SEPTIEMBRE 2021
 P20210430
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESCALA:
 A3 1/1000
 A1 1/500

COLL-BARREU
 ARQUITECTOS
 www.coll-barreu-arquitectos.com

JUAN COLL-BARREU

DANIEL GUTIÉRREZ ZARZA

6 . E s t u d i o d e v i a b i l i d a d e c o n ó m i c a - f i n a n c i e r a .

Todas las actuaciones previstas o futuras dentro del ámbito Z.2.5.se sufragarán con dinero público al ser propiedad del Gobierno Vasco por lo que su viabilidad económica queda garantizada.