



Alkatetzaren 732/2019
zenbakiko ebazpena

Ikusirik, Kaletxiki 5-7 hirigunerako Z.M.Z. ASOCIADOS SLP enpresaren izenean José Manuel Muñagorri Palá arkitekto jaunak 2019ko urria datarekin idatzitako Xehetasun Azterketa, zeina URMENA SL enpresak 2019ko urriaren 22an aurkeztu zuen udal honetan.

Ikusirik Udal Arkitektoak 2019ko urriaren 21ean eta Administrazio Orokorreko Teknikariak 2019ko urriaren 28an egindako aldeko txostenak.

Horrenbestez, agiri honen bidez, honakoa

ERABAKI DUT

1.- Onartzea, hasierako izaeraz, Kaletxiki 5-7 hirigunerako Z.M.Z. ASOCIADOS SLP enpresaren izenean José Manuel Muñagorri Palá arkitekto jaunak 2019ko urria datarekin idatzitako Xehetasun Azterketa, zeina URMENA SL enpresak 2019ko urriaren 22an aurkeztu zuen udal honetan. Nolanahi ere, Xehetasun Azterketa behin betiko izaeraz onartu aurretik, ondoren zehazten den baldintza bete beharko da:

- Testu bategin bat aurkeztu beharko da, non txosten honi erantsitako eranskinean adierazitako gaiak zuzenduko diren eta, hala badagokio, jendaurreko informazio-aldian egindako alegazioetatik ondorioztatzen diren aldaketak eta doikuntzak jasoko diren

2.- Hasierako onarpen ebazpenaren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Gipuzkoan hedapen gehien duen egunkarian argitaratzea eta jendaurrean jartzea, proiektua

Resolución de Alcaldía
n° 732/2019

Visto el Estudio de Detalle de Kaletxiki 5-7 redactado con fecha octubre de 2019 por el arquitecto D. José Manuel Muñagorri Palá, de la empresa Z.M.Z. ASOCIADOS SLP, y presentado en este Ayuntamiento con fecha 22 de octubre de 2019 por la empresa URMENA SL.

Vistos los informes favorables emitidos por el Arquitecto Municipal con fecha 21 de octubre de 2019 y por la Técnico de Administración General con fecha 28 de octubre de 2019.

Por todo ello, por la presente,

RESUELVO

1.- Aprobar, con carácter inicial, el Estudio de Detalle de Kaletxiki 5-7, redactado con fecha octubre de 2019 por el arquitecto D. José Manuel Muñagorri Palá, de la empresa Z.M.Z. ASOCIADOS SLP, y presentado en este Ayuntamiento con fecha 22 de octubre de 2019 por la empresa URMENA SL. No obstante, para la aprobación definitiva del mismo se deberá cumplir la siguiente condición:

- Se deberá presentar un Texto Refundido en el que subsanen las cuestiones señaladas en el anexo adjunto al presente informe y se incorporen aquellas modificaciones y ajustes que, dado el caso, resulten de las alegaciones formuladas durante el período de información pública.

2.- Publicar anuncio de la resolución de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en el diario de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, y



Andoaingo Udala

eta horretarako izapidetutako espedientearekin batera, hoguei eguneko epeaz egiten den azken argitalpen egunaren biharamunetik kontatzen hasita, interesatuek komenigarri irizten dituzten alegazioak aurkeztu ditzaten. Guzti hori, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 98.2 artikuluan xedatutakoari jarraiki. Era berean, Udaletxeko iragarki-taulan eta udal webgunean (www.andoain.org) ere argitaratuko da iragarkia.

someter a información pública la resolución, así como el proyecto y el correspondiente expediente instruido al efecto, durante el plazo de veinte días a contar desde el día siguiente a la fecha de la última publicación del anuncio, para que los/as interesados/as formulen aquellas alegaciones que estimen convenientes. Todo ello conforme a lo establecido en el artículo 98.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Asimismo, se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal www.andoain.org.

3.- Ebazpen hau, Xehetasun Azterketarekin batera bidaltzea Sustapen Ministeritzako Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, horrek txostena idatz dezan Donostiako Aireportuak dituen zor aeronautikoei buruz, horiek apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak arautuak baitira, hain zuzen ere dekretu horrek aldatu zuelako Zor Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 zenbakiko aurreko dekretua.

3.- Remitir la presente Resolución junto con el Estudio de Detalle a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, a efectos de que se emita el correspondiente informe en relación con las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, reguladas en el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

4.- Erabaki hau jakinaraztea URMENA SL enpresari eta ukitutako gainerako jabeei.

4.- Notificar el presente acuerdo a la empresa URMENA SL y al resto de propietarios afectados.

Hala agindu eta sinatu dut. Nire aurrean Udaleko Idazkaria, Andoainen 2019ko azaroaren 04an.

Lo que dispongo y firmo, ante mi el Secretario de la Corporación, en Andoain, a 04 de noviembre de 2019.

Nire aurrean / Ante mí

Idazkaria
El Secretario



Alkatea
La Alcaldesa



ANDOINGO UDALA

Anexo

1. Memoria:

- a) Cuadro resumen de características de las edificaciones preexistentes:
- Se deberá diferenciar el parámetro de ocupación en planta del de la superficie de las parcelas calificadas en el PGOU como parcela “a.1 Asentamientos residenciales antiguos” (las superficies indicadas en el apartado “Ocupación en planta” del cuadro - 165,57 m² y 148,13 m²- corresponden a la superficie de las parcelas calificadas en el PGOU como parcela “a.1 Asentamientos residenciales antiguos”, y no a la ocupación en planta de las edificaciones preexistentes. La ocupación en planta será la reflejada en el plano I.03 para la planta semisótano).
- b) Superficie de techo edificable computable a efectos urbanísticos:
- De conformidad con los datos reflejados en el documento, la superficie de techo edificable máximo sobre rasante autorizada ascendería a 1.181 m² (en atención a su configuración y a su destino a usos característicos, se considera que la totalidad de la superficie de la planta semisótano del inmueble ubicado en el n.º 7 computa como edificabilidad sobre rasante). En consecuencia, la edificabilidad máxima bajo rasante será 590,5 m² (50% de la edificabilidad autorizada s/rasante).
- c) Condiciones de desarrollo. Adecuación del proyecto a la normativa urbanística vigente :
- Para una mejor comprensión del documento, se propone la modificación de la redacción del punto tercero en los siguientes términos: *“Construcción de una planta semisótano, que computará como planta bajo rasante, salvo la parte de la misma que se destine a uso residencial vivienda (en su cómputo se incluirá la superficie correspondiente a zonas comunes de acceso -portal-).*
 - Se deberá subsanar la referencia del punto quinto a la ocupación en planta, en tanto que los 313,70 m² a los que se hace referencia corresponden a la superficie calificada en el PGOU como parcela “a.1 Asentamientos residenciales antiguos”.
 - Se deberá indicar que el perfil autorizado es, de acuerdo con la regulación establecida en el PGOU, IV/II-V/I, eliminando por lo tanto la referencia a la planta bajo-cubierta como planta



ANDOINGO UDALA

computable a efectos del perfil máximo autorizado (todo ello sin perjuicio de la posibilidad de habilitar, en el espacio bajo-cubierta resultante, cuartos técnicos o trasteros que no computen edificabilidad urbanística, de conformidad con las condiciones establecidas para ello en la normativa urbanística municipal: superficie útil menor de 15 m² y acceso a los mismos desde las zonas comunes de circulación, constituyendo en todo caso unidades registrales indivisibles de las viviendas).

2. Documentación gráfica:

a) Se deberán introducir los ajustes precisos en la delimitación geométrica de la parcela resultante “a.1. Asentamientos residenciales antiguos” reflejada en los planos del documento, de manera que la superficie resultante de dicha delimitación sea como máximo los 313,7 m² que se indican en las leyendas de los planos y memoria del documento.

b) Se deberán introducir los ajustes precisos en la planimetría del documento, de manera que la distancia mínima definida entre la nueva edificación y el inmueble n.º 9 sea concordante en todos los planos.

c) Plano O.01 “Ordenación pormenorizada”:

- En atención a lo reflejado en el plano, se deberá modificar el título del mismo, indicando: “*Superpuesto estado actual/ordenación propuesta*”.

- En el mismo se deberá reflejar asimismo tanto las edificaciones preexistentes, como la alineación máxima sobre rasante prevista para la parte posterior de la nueva edificación.

d) Plano O.02 “Dominio y uso del suelo”:

- En atención a lo reflejado en el plano, se deberá completar el título del mismo indicando: “Zonificación pormenorizada / Dominio y uso del suelo. Servidumbres”.

- En el caso de la parte del plano donde se define la zonificación pormenorizada del ámbito, la misma se deberá adecuar a la sistematización definida en el PGOU para las diferentes zonas pormenorizadas (zonas “a.1 Asentamientos residenciales antiguos” y “e.1 Sistema de comunicaciones. Red viaria”), con indicación a su vez de la superficie ocupada por cada una de ellas.

e) Plano O.03 “Alineaciones y rasantes”:

- Se sugiere que la delimitación de la zona de planta semisótano ubicada a la cota +55.05 susceptible de ser destinada a uso de vivienda se defina con la holgura suficiente de manera que



ANDOINGO UDALA

no condicione o hipoteque el adecuado desarrollo del programa de la vivienda que se pueda plantear en dicha planta.

f) Plano O.04 “Propuesta de edificación. Alzados y secciones”:

- Se deberá definir con mayor grado de detalle la configuración y tratamiento previstos para toda la zona de la ladera ubicada en la parte trasera de la actuación, destinada a dominio y uso público. Se deberá procurar una solución que reduzca, en la medida de lo posible, la pendiente resultante y facilite el acceso a la misma para su limpieza y mantenimiento, a la vez que se minimizan, en el caso del apéndice de suelo público en contacto con la fachada trasera del edificio, posibles afecciones a la edificación por aguas de escorrentía. Todo ello sin perjuicio de que la solución definitiva que se plantee se concrete en la fase del proyecto de edificación, en el documento que defina las obras de urbanización complementaria de la actuación, de conformidad con los criterios que al respecto establezcan los servicios técnicos municipales.

g) Se deberá aportar un plano en el que se reflejen las redes de infraestructuras existentes y previstas en el entorno afectado por la actuación.

