

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE

PRESENTADO EN ABRIL DE 2019

**Kaletxiki 5 y 7. Ambito AIU-1 “Casco Viejo”
ANDOAIN**

PROMOTOR:

URMENA S.L.

EQUIPO REDACTOR :

ZMZ ASOCIADOS.S.L.P.

• J.M. Muñagorri Palá
Arquitecto Urbanista

DOCUMENTACIÓN

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN , ENERO 2020.

DOCUMENTO A: MEMORIA

- 0. CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
DETERMINACIONES MODIFICABLES POR ESTUDIOS DE DETALLE.
- 1. OBJETO Y ANTECEDENTES
- 2. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN DE
DOTACIÓN.
LÍMITES
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO
- 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 4. ESTADO ACTUAL
 - 4.1. EDIFICACIONES
 - 4.2. VIARIO
- 5. CONTENIDO
- 6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - 6.1. NORMATIVA VIGENTE
 - 6.2. DATOS DEL PROYECTO
 - 6.3. ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO B: PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01	SITUACIÓN	1/2000
I.02	DATOS CATASTRALES	
	ESTADO ACTUAL - DELIMITACIÓN.....	VARIAS
I.03	PLANOS EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN LOS NÚMEROS 5 Y 7 CON SUPERFICIES E IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS A LOS QUE SE DESTINABAN.....	1/100
I.04	EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	1/250
I.05	DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE ANDOAIN.....	1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01	SUPERPUESTO ESTADO ACTUAL/ORDENACIÓN PROPUESTA	1/250
O.02	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA/DOMINIO Y USO DEL SUELO. SEVIDUMBRES	1/250
O.03	ALINEACIONES Y RASANTES	1/250
O.04	PROPUESTA DE EDIFICACIÓN – ALZADOS Y SECCIONES	1/200

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

INF.01	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES	1/250
INF.02	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA	1/250
INF.03	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS TELECOMUNICACIONES Y RED DE GAS	1/250
INF.04	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS ALUMBRADO PÚBLICO	1/250

DOCUMENTO A : MEMORIA

0 CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en el PGOU de Andoain, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior; dicha formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

Al definir o reajustar la configuración de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o incluso modificarla.

Al definir o reajustar la configuración de las edificaciones podrán modificar los parámetros reguladores de la forma de las mismas (altura y número de plantas de

la edificación), dentro de los criterios reguladores del régimen general establecido a este respecto en el Plan General de Andoain.

DETERMINACIONES MODIFICABLES POR ESTUDIOS DE DETALLE.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas podrán modificarse mediante la formulación de Estudios de Detalle cuando se incorporen nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres sin que en ningún caso pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos y admitiéndose la modificación del parcelario establecido para las parcelas destinadas a uso lucrativo, manteniendo la misma zonificación.

Se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios –generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución.

1 OBJETO Y ANTECEDENTES.

El terreno que abarca la actuación de dotación objeto de este Estudio de Detalle incluye en su límite Sureste las edificaciones señaladas con los números 5 y 7 de Kaletxiki, estando el resto ocupado por una zona verde pública y privada en talud Oeste – Este; tiene una superficie de 987,40 m² y sus límites son :

- Al Norte con la parcela denominada Kaletxiki N° 9 y con espacios verdes de otros ámbitos
- Al Sur con Kaletxiki, espacio verde, vial rodado y el subámbito AI – 1.14.
- Al Este con Kaletxiki, con la parcela denominada Kaletxiki N° 9 y con espacios verdes de otros ámbitos.
- Al Oeste con vial rodado, el subámbito AI – 1.14. y con espacios verdes de otros ámbitos.

La conexión peatonal y rodada se produce a través del vial rodado con acera de Kaletxiki.

La ordenación urbanística propuesta prevé cumplir los siguientes objetivos:

- El derribo de las edificaciones señaladas con los números 5 y 7 de Kaletxiki que se encontraban en ruinoso estado de conservación (Existe un proyecto de declaración y justificación de ruina, un Estudio Documental de las edificaciones existentes y un Proyecto de Derribo ya ejecutado y con Fin de Obra presentados todos ellos en el Ayuntamiento de Andoain); las parcelas están en la actualidad libres de edificación-
- La ampliación de la anchura de la acera de Kaletxiki (límite Sureste), que actualmente en la parte ocupada por las edificaciones tenía 1,50 m. y pasará a disponer de 3,50 m. como la existente frente a Kaletxiki Nº 9.
- El saneamiento, recuperación y reforestación de todo el talud Oeste – Este que actualmente se encuentra abandonado y ocupado en parte por txabolas.
- La construcción de un nuevo bloque de viviendas, garajes y trasteros cuya fachada Sureste se alineará con la existente en el edificio de Kaletxiki Nº 9.

La propuesta de ordenación que contiene el presente Estudio de Detalle parte del criterio de ejecutar un bloque de viviendas de forma rectangular con las alineaciones obligatorias y máximas indicadas, que avanza en su límite Noroeste algo más que las edificaciones actuales hasta completar la máxima ocupación en planta permitida sin sobrepasar los techos edificables marcados. La cota de apoyo de la nueva edificación la fija el acceso rodado a la planta de semisótano desde su vértice Este en contacto con Kaletxiki (N+ 52,05) la cota de planta de entresuelo (portal) toma como referencia el vértice Sur de la actuación de dotación en contacto con Kaletxiki (N+ 55,05) y a partir de aquí se elevan las plantas con las mínimas alturas de 3 m. para todos los niveles sobre y bajo rasante.

El acceso rodado al garaje es desde la cota 52,30 de Kaletxiki y éste dispone de una sola planta que le proporciona la dotación de plazas necesarias para las nuevas viviendas de la edificación

El acceso peatonal a la edificación se produce desde la parte más alta de la ampliada acera de Kaletxiki (N+55,05) dentro de la actuación y en esta cota se sitúa el único portal de la edificación; esta planta de entresuelo dispone de portal, cuarto de reserva de residuos, cuartos de instalaciones, trasteros y una vivienda.

El edificio residencial sobre rasante se situará dentro de las alineaciones establecidas en la actuación calificada con uso residencial en el plano de ordenación O.03 del presente Estudio de Detalle.

El diseño del nuevo edificio permite construir un portal dentro de la superficie rectangular rematada por tres fachadas y una medianera para albergar el uso residencial; el portal situado al Sureste da servicio a su propia planta de entresuelo y mediante escalera y ascensor a cuatro plantas sobre rasante además de a la bajocubierta, accediendo al semisótano desde él sólo con ascensor.

De acuerdo con lo indicado tendríamos en planta de entresuelo un porche previo al portal, desde el que se accede a un cuarto de instalaciones y a un espacio de reserva de residuos; en esta planta de entresuelo se dispondrá también de otros espacios destinados a instalaciones, trasteros y una vivienda libre con acceso desde el portal.

En el resto de las plantas sobre rasante de primera a cuarta inclusive se proyectan tres viviendas por planta con un total de 12 viviendas libres; en la bajocubierta a dos aguas se podrán habilitar trasteros.

En una primera apreciación y de acuerdo con el trazado en planta propuesto por la ordenación pormenorizada para el edificio, así como del análisis de las

secciones transversales y estimando que se puede construir una planta de semisótano bajo rasante, se podrán albergar en ella un mínimo de 13 plazas de garaje libres.

2. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO.

Con referencia a la totalidad del término Municipal de Andoain la actuación de dotación queda localizada en el centro de la trama urbana.

LÍMITES-SUPERFICIE

Limita al Norte con la parcela denominada Kaletxiki Nº 9 y con espacios verdes de otros ámbitos; al Sur con Kaletxiki, vial rodado, espacios verdes y con el subámbito AI – 1.14; al Este con Kaletxiki, la parcela denominada Kaletxiki Nº 9 y con espacios verdes de otros ámbitos y al Oeste con vial rodado, con el subámbito AI – 1.14 y con espacios verdes de otros ámbitos.

La actuación de dotación abarca una superficie de 987,40 m².

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Ladera Norte –Sur con una fuerte pendiente Este – Oeste; dentro de la actuación sólo es sensiblemente horizontal el espacio ocupado por las actuales edificaciones en contacto con el perfil de Kaletxiki.

Se propone una fuerte excavación, con necesidad de muros bulonados por bataches, al atrasar la alineación Noroeste de la edificación como consecuencia de la ampliación de la anchura de la acera y de las

necesidades constructivas programadas; la diferencia de cotas oscila desde el N+66,56 del vial rodado superior hasta el N+52,05 del semisótano con acceso desde la cota más baja de Kaletxiki en contacto con la actuación.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La mayor parte de los terrenos incluidos dentro de la actuación de dotación pertenecen a URMENA S.L., excepto una zona verde pública ubicada al Suroeste.

De esta manera URMENA S.L. propicia esta Actuación Urbanística y gestionará directamente la Urbanización y la edificación de la actuación.

4. ESTADO ACTUAL

a. EDIFICACIONES

Como se acaba de apuntar existían dos edificios en estado ruinoso (Kaletxiki Nº 5 y Kaletxiki Nº 7 dentro de la actuación; tras su declaración de ruina han sido considerados en situación de fuera de ordenación y derribados.

Se aporta, a continuación, un cuadro resumen en el que quedan recogidos los parámetros de altura, perfil, ocupación en planta y edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante de las dos edificaciones preexistentes en el ámbito.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES.

	KALETXIKI 5	KALETXIKI 7
ALTURA	13 metros	16 metros

PERFIL	Semisótano, entresuelo y plantas primera, segunda y tercera.	Semisótano, entresuelo y plantas primera, segunda y tercera.
OCUPACIÓN EN PLANTA	155,00 m2	108,01 m2
EDIFICACIÓN URBANÍSTICA SOBRE RASANTE	P. Entresuelo=156,31 m2 P. Primera = 161,69 m2 P. Segunda = 159,95 m2 P. Tercera = 157,05 m2 Total = 635 m2	P.Semisótano=104,01 m2 P. Entresuelo=108,63 m2 P. Primera =109,65 m2 P. Segunda =110,58 m2 P. Tercera =109,13 m2 Total = 542 m2
EDIFICACIÓN URBANÍSTICA BAJO RASANTE	P. Semisótano =155 m2	P. Semisótano = 4 m2

Se aporta, a continuación, un cuadro resumen con las superficies de techo edificado, computables a efectos urbanísticos, pormenorizadas por usos y plantas de los edificios preexistentes en el ámbito y que el PGOU consolidaba, indicando a su vez la cantidad de superficie de techo edificado que computa como edificabilidad urbanística sobre rasante y bajo rasante, en función de la planta y uso de que se trate.

CUADRO RESUMEN DE LAS SUPERFICIES DE TECHO EDIFICABLE COMPUTABLES A EFECTOS URBANISTICOS PORMENORIZADAS POR USOS Y PLANTAS DE LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES.

	KALETXIKI 5	KALETXIKI 7
PLANTA SEMISÓTANO	Local BR = 155 m2	Trastero BR = 4 m2 Portal-escalera SR = 24,60 m2 Vivienda SR=79,41 m2

PLANTA ENTRESUELO	Portal-escalera SR = 36,70 m2 Vivienda SR=119,61 m2	Escalera SR=15,40 m2 Vivienda SR=93,23 m2
PLANTA PRIMERA	Escalera SR=20,63 m2 Vivienda SR=141,06 m2	Escalera SR=10,38 m2 Vivienda SR=99,27 m2
PLANTA SEGUNDA	Escalera SR=16,60 m2 Vivienda SR=143,35 m2	Escalera SR=10,38 m2 Vivienda SR=100,20 m2
PLANTA TERCERA	Escalera SR=16,60 m2 Vivienda SR=140,45 m2	Escalera SR=10,38 m2 Vivienda SR=98,75 m2

b. VIARIO

El acceso al suelo en cuestión tiene lugar desde el vial de Kaletxiki (12% de pendiente) en contacto con él a todo lo largo de su límite Sureste.

El acceso rodado al nivel de semisótano de la edificación se produce desde el punto más bajo de Kaletxiki en contacto con la actuación (N+ 52,30).

El acceso peatonal al nivel de planta de entresuelo y desde él a todos los niveles de la nueva construcción se efectúa desde el punto más alto de Kaletxiki en contacto con la actuación (N+ 55,05).

5. CONTENIDO

Conforme al art. 73 de la vigente Ley del Suelo del País Vasco, el estudio de detalle tiene por objeto completar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, justificándose la necesidad del mismo en el propio documento.

El mismo se circunscribe a la complementación de las alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes y la regularización de las obras de urbanización complementarias.

Se refiere el Estudio de Detalle que nos ocupa a la definición de Cotas Rasantes y Alineaciones de la solución Urbanística y Edificatoria propuesta para las parcelas números 5 y 7 de Kaletxiki cuya última alternativa ha sido consensuada con los técnicos Municipales cumpliendo los usos característicos y los parámetros de ordenación prescritos en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.

Se establecen las alineaciones máximas y obligatorias bajo y sobre rasante (definitorias del área de movimiento de la edificación), máxima ocupación en planta de la edificación, cotas de implantación de los espacios públicos y privados, trazado y geometría general de éstos e identificación de las áreas peatonales y de los accesos.

Se prevee una servidumbre de paso en la planta de semisótano destinada a garaje a favor de la edificación que se construya en el AI – 1.14 con el fin de posibilitar el acceso de vehículos a una posible planta de sótano ubicada en la misma a través de la parcela de Kaletxiki 5 -7 que nos ocupa en este Estudio de Detalle.

Quedan establecidos igualmente los perfiles máximos de edificación en relación a las cotas de implantación de referencia que varían en el lado Sureste de la edificación en función del perfil de Kaletxiki.

6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

a. NORMATIVA VIGENTE

Según el artículo 66.2b del PGOU de Andoain:

“En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes; se consolida en cada una de ellas la edificabilidad de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo a los criterios establecidos en este documento”.

“Si la edificación fuese sustituida por causas justificables y en este documento no estuviese prevista esta actuación, la nueva edificación se desarrollará sobre rasante con los parámetros previos, pudiendo desarrollar bajo rasante la edificabilidad prevista con carácter general en el ámbito” (50% de la edificabilidad sobre rasante).

Se consolida el aprovechamiento edificatorio de uso vivienda en las construcciones existentes de Kaletxiki 5 y 7 estimado en 1.181 m² de techo edificable, con un 100% de aprovechamiento sobre rasante y un 50% de aprovechamiento bajo rasante en función de lo indicado por el PGOU y citado en los dos párrafos anteriores; de esta forma :

- APROVECHAMIENTO TOTAL $1.181 \text{ m}^2 \times 1,50 = 1.771,50 \text{ m}^2$
- APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO
 - Bajo rasante (Porche, trasteros, garajes, espacio reserva residuos y cuartos de instalaciones). 590,50 m²
 - Sobre rasante (Portal y Uso residencial en la planta de entresuelo y en plantas primera, segunda, tercera y cuarta)..... 1.181 m²
- USOS

El uso será de vivienda en parte de la planta de entresuelo y en la totalidad de las plantas primera, segunda, tercera y cuarta, siendo su número total de 13 en estos cinco niveles; en planta de entresuelo se ubicarán los usos de porche, portal, trasteros, espacio de reserva de residuos, cuartos de instalaciones y vivienda (1), albergando el nivel de semisótano el uso de garajes con 13 unidades. Las 13 viviendas y los garajes serán libres; en bajocubierta podrán proyectarse trasteros sin cómputo edificatorio siempre y cuando la superficie útil de cada uno de ellos no supere los 15 m².

Construcción de una planta de 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).

- ORDENACIÓN

El número máximo de plantas sobre y bajo rasante computadas desde el punto más alto del vial de acceso (N+55,05 de Kaletxiki), será de planta de entresuelo más cuatro y más bajocubierta y de una planta de semisótano bajo rasante.

Los muros y elementos de contención que se prevean se ubicarán dentro de la zona “a.1. Parcelas de asentamientos residenciales antiguos” de dominio y uso privado.

La ordenación pormenorizada de la edificación grafiada establece las alineaciones de la edificación para las plantas bajo y sobre rasante.

- CARGAS DE URBANIZACIÓN

Deberá urbanizar todo el tramo de la nueva acera de Kaletxiki, actual y ampliada, situado al Sureste de la actuación, el vial público de acceso peatonal y de vehículos al garaje ubicado al Noreste de la nueva edificación y todo el talud y zona verde restantes dentro de la actuación una vez ejecutada la nueva edificación prevista.

- CESIONES

Se cederá para uso y dominio público toda la superficie necesaria para la ampliación de la acera de Kaletxiki, el nuevo vial de acceso peatonal y de

vehículos al garaje en semisótano ubicado al Noreste de la edificación y toda la zona verde no ocupada por la edificación (Plano O.02).

- **CONDICIONES DE DESARROLLO**

Como figura de Planeamiento se redacta un Estudio de Detalle.

b. **DATOS DEL PROYECTO**

APROVECHAMIENTO TOTAL MÁXIMO 1.771,50 m².

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO MÁXIMO

Se mantiene el techo máximo consolidado de uso residencial existente en las dos edificaciones declaradas fuera de ordenación como techo máximo sobre rasante (parte de la planta de entresuelo y la totalidad de las plantas primera, segunda, tercera y cuarta), asignándose además de éste un 50% del mismo para la edificación bajo rasante (parte de la planta de entresuelo y la totalidad de la de semisótano).

Porche, garajes, trasteros, espacios de reserva de residuos y cuartos de instalaciones 590,50 m².
Residencial y portal con escaleras 1.181,00 m².

El número de viviendas previstas es de 13.

c. ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

Las previsiones de edificación contempladas para la actuación compuesta por las dos parcelas consolidadas se enmarcan básicamente en los términos contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain con las condiciones particulares derivadas de la compleja topografía del entorno que exponemos a continuación :

- Modificación de las alineaciones con el fin de atrasar al máximo el bloque para conseguir la ampliación del ancho de la acera de Kaletxiki, un menor impacto visual en la misma y el fondo mínimo necesario para generar las condiciones de habitabilidad de un bloque de viviendas; se establece una alineación obligatoria en la fachada de Kaletxiki coincidente con la del edificio de la parcela N° 9.
- Construcción de un nivel de semisótano bajo rasante con uso de garajes.
- Construcción de un nivel de entreplanta en semisótano sobre y bajo rasante con uso de porche, portal, trasteros, vivienda, espacio de reserva de residuos y cuartos de instalaciones.
- Aumento del número de viviendas que pasa de las 9 que existían a 13, pudiendo llegar incluso a 15 al ser el tamaño promedio de la vivienda de 75 m²; $1.181 \text{ m}^2 / 75 = 15$ viviendas.
- Se mantiene la ocupación en planta de la edificación grafiada en el PGOU de Andoain y cifrada en 313,70 m².
- El techo edificable para uso residencial es el actual consolidado dedicado a este uso.

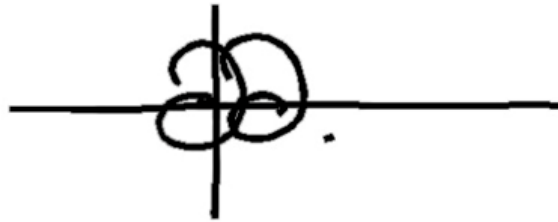
1.181 m²

- El perfil autorizado es, de acuerdo con la regulación establecida en el PGOU, IV/II – V/I.

El presente Estudio de Detalle constituye el nuevo Marco legal que, conjuntamente con los Proyectos de Edificación y Urbanización complementaria, sancionará la nueva solución final edificatoria, ya en avanzado estado de definición, que posibilitará el desarrollo de la actuación de dotación compuesta por ambas parcelas.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2020

ZMZ Asociados S.L.P.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line intersected by a horizontal line, with several loops and flourishes around the intersection.

José Manuel Muñagorri Palá
Arquitecto.