



**NAGUSI KALEA 22-24, ANDOAIN (GIPUZKOA)**

UNANIBIA ERAIKUNTZAK S.A.

## **ESTUDIO DE DETALLE**

JUNIO 2025

Alejandro Sainz de la Encina  
Arquitecto

## **MEMORIA**

- 1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.- PROMOTOR
- 3.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 5.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
- 6.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 8.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

PLANO 01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 02.- PROPUESTA ALINEACIONES\_SUPERPUESTO EST. ACTUAL Y EST. PROYECTADO

## **FICHA GRÁFICA AGRUPADA**

## **ANEXO I – NORMATIVA URBANÍSTICA**



## **MEMORIA**

### **1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto único del presente Estudio de Detalle no es otro que la modificación y ajuste puntual de la alineaciones, que el planeamiento (PGOU) vigente en el municipio de Andoain, define y concreta para con los subámbitos denominados: A.D.1.8: Kale Nagusia 22 y A.D.1.9: Kale Nagusia 24 respectivamente, en su ordenación pormenorizada; contenidos ambos dentro del Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U.-"CASCO VIEJO" del citado planeamiento.

Dicho lo anterior, concretar que dicho ajuste y modificación puntual de sus alineaciones, viene determinada a requerimiento del propio Ayto. de Andoain, a resultas de la presentación del correspondiente Proyecto Básico en desarrollo de lo previsto al respecto para con ambas Actuaciones de Dotación, de ejecución directa, y que contempla el derribo y nueva edificación de las edificaciones existentes en las mismas.

### **2.- PROMOTOR**

El promotor del presente documento es la empresa UNANIBIA ERAIKUNTZAK S.A., con CIF: B-75018309, y domicilio a efectos de notificación en Eskola Kalea 8-2ºB, 20.140 – Andoain (Gipuzkoa)

### **3.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El autor del presente Estudio de Detalle es D. Alejandro Sainz de la Encina, Arquitecto colegiado N°2479 del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro.

### **4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con el definido en el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente en el municipio de Andoain, para con los dos subámbitos señalados con anterioridad, colindantes entre sí y ubicados entre la propia Kale Nagusia y el cauce del río Oria a su paso por la localidad, pertenecen ambos al Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U.-"CASCO VIEJO".

Concretar además que dicho planeamiento califica los suelos correspondientes a dichos subámbitos como "*SUELO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE DIFICABILIDAD/Parcelas a.1.-de asentamientos residenciales antiguos*", disponiendo ambos de su propia normativa y ficha gráfica particular pormenorizada, como no podía ser de otra manera. (Ver ANEXO I – NORMATIVA URBANÍSTICA)

Señalar que ambos ámbitos contienen actualmente sendas edificaciones, de más de un siglo de antigüedad, medianeras entre sí, pero exentas a su vez de las inmediatamente contiguas existentes en dicha calle; conformando en la práctica un único volumen edificatorio. (Ver imagen de portada y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA – PLANO 02)

Disponen ambas edificaciones de planta rectangular de unos 195,2m<sup>2</sup> de superficie construida en total, disponiendo así mismo de un perfil edificatorio compuesto de:

- Planta baja: de usos terciario, anejo de vivienda (garaje) y residencial (vivienda)
- Planta primera: de uso residencial (vivienda)
- Planta segunda: de uso residencial (vivienda)
- Planta bajo cubierta: anejo de vivienda (trastero)

El sistema constructivo es el típico de la época, a base de muros de carga perimetrales de fachada y medianero, de mampostería de piedra, y entramado estructural interior de pilares, forjados, y escaleras, de madera, incluido el forjado de cubierta; siendo esta inclinada a dos aguas, estando rematada con cobertura a base de teja cerámica curva. La compartimentación interior de las viviendas está realizada a base de tabiquería de ladrillo.

El estado de ambas edificaciones es francamente deficiente, encontrándose algunas partes concretas de las mismas en evidente estado de deterioro.

## **5.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**

La empresa UNANIBIA ERAIKUNTZAK S.A. en su condición de propietaria una y única de las edificaciones referidas en el punto anterior, decide proceder al derribo y sustitución de las mismas, todo ello en base a lo recogido al respecto en los criterios y objetivos generales de ordenación contenidos en normativa particular del ámbito de Intervención Urbanística al que pertenecen, que literalmente expresan:

*" Consolidación generalizada de los desarrollos residenciales que conforman el Casco Viejo de Andoain, plateándose una serie de sustituciones en aquellas edificaciones que no reúnen actualmente las condiciones óptimas de habitabilidad ó que por su estado deban de ser sustituidas ó reformadas. Se delimitan expresamente las unidades de ejecución directa del Plan General - sustituciones - pudiendo ser resueltas cada una independientemente ó por agrupación de varias unidades cuando sean colindantes, teniendo en cuenta sus reducidas dimensiones" (Ver ANEXO I.- NORMATIVA URBANÍSTICA).*

por lo que decide redactar y presentar, tanto el correspondientes Proyecto de derribo de las actuales edificaciones, así como el Proyecto Básico de la nueva edificación en sustitución de las anteriores, al objeto de solicitar las preceptivas autorizaciones y licencias de obra municipales.

Una vez examinada la documentación por parte de los técnicos municipales, y en relación al Proyecto Básico presentado, el Ayto. de Andoain resuelve sea *"...necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que establezca las determinaciones necesarias para la posterior ejecución de la edificación..."*.

Así, y aun resultando obvio poner de manifiesto que ambos proyectos han sido redactados acordes a, se ajustan, y cumplen estrictamente, la normativa urbanística municipal actualmente vigente, como no podía ser de otra manera, no es menos cierto que dado el particular y concreto emplazamiento de los subámbitos objetos de los mismos, inmediatos al cauce del río Oría, cabe poner de manifiesto las implicaciones que, a modo de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, tiene dicha circunstancia concreta; y en especial en lo que a la nueva alineación que al respecto deba guardar la nueva edificación en sustitución de las actualmente existentes. Todo ello acorde con lo contenido al respecto en el articulado contenido en el propio *"TÍTULO III.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA/Artículo 26. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística/ y siguientes....."* del Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente en el municipio de Andoain, así como en el epígrafe *"V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA"* de la propia Normativa particular del A.I.U. donde se integran, que expresamente apercibe sobre que *"Se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados a los condicionantes que se exponen a continuación:...C.6.-Cauces fluviales y márgenes de protección..."*.

En este sentido, de acuerdo a las consultas previas realizadas al organismo competente en materia de aguas, la Agencia Vasca del Agua (URA), previamente a la redacción del Proyecto Básico ya referido, y conforme a lo indicado al respecto por la normativa sectorial vigente al respecto (Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV) el derribo de las edificaciones actualmente existentes correspondientes a los números 22 y 24 de Kale Nagusia, supondrá de facto el

retranqueo de la nueva edificación en sustitución de las anteriores; debiendo guardar esta un retiro mínimo de su alineación zaguera con respecto al cauce del río Oria a la que enfrenta, en una distancia equivalente a 5mts., distancia esta correspondiente a la Zona de Servidumbre de Paso del mismo.

Dicho lo anterior, y conforme también a lo indicado al respecto en el "*Artículo 30.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos*" del PGOU, que literalmente dice:

*"Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc, de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido por los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos... A este respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general el rango propio de la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo..."*

consideramos, la redacción del presente Estudio de Detalle se encuentra justificada.

## **6.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

El presente documento se halla, por un lado, dentro del marco normativo que define la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y más concretamente su artículo 73.- "*Estudios de Detalle*", que literalmente dice:

*"1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle cuando su redacción no está prevista por el planeamiento.*

*2.- Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*

- a) El señalamiento, la rectificación o complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
- c) La regulación de determinados aspectos y características estáticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

*3.- Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que pasa su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar al destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior."*

Por otro lado, le es de aplicación, como no podía ser de otra manera, el planeamiento urbanístico municipal vigente (PGOU), más concretamente para el caso concreto que nos ocupa, lo siguientes artículos contenidos en su Normativa General:

### **" Artículo 53.- Ejecución de la edificación en suelo urbano**

*1.-Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación*

*a.- En ningún caso podrá otorgarse licencia de nueva edificación en los terrenos incluidos en ámbitos clasificados como Suelo Urbano en los que resulte necesaria la formulación de planeamiento de desarrollo o Estudio de Detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes..."*

### **"Artículo 66.- Condiciones generales de la forma de la edificación en las parcelas "a.1 asentamientos antiguos"**

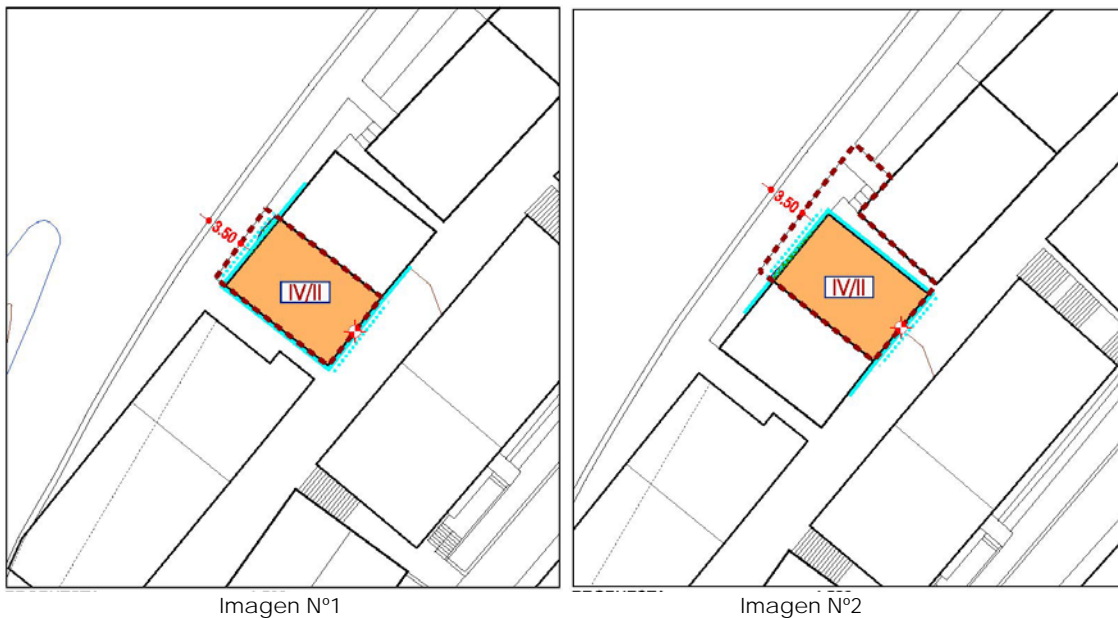
*3.- Regulación de la forma de la edificación*

*a.- La regulación de la forma de la edificación viene regulada expresamente a la Normativa Particular correspondiente en el caso de sustituciones, pudiendo completarse las determinaciones con la posterior redacción de un Estudio de Detalle..."*

Por último, con respecto también al planeamiento urbanístico vigente, y tal y como se ha venido poniendo de manifiesto con anterioridad en el presente documento, debe de tenerse como referencia tanto las fichas gráficas particulares de los subámbitos (A.D.1.8-Kale Nagusia 22 y A.D.1.9.-Kale Nagusia 24) objeto del mismo, como la Normativa Particular del Ámbito de Intervención Urbanística (A.I.U.1.-CASCO VIEJO) donde se contienen. (Ver Anexo I – NORMATIVA URBANÍSTICA)

## **7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

Una vez establecida la necesidad de adaptar por tanto la vigente ordenación pormenorizada para los subámbitos ya referidos, contenida tanto en la normativa particular del ámbito donde se integran, como en la ficha gráfica contenida al efecto en la misma, se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto único de proponer un ajuste y modificación puntual de la "Alineación obligatoria" que dicha normativa define para la fachada zaguera al río Oria de la edificación resultante. "Alineación obligatoria" esta que tomaba como referencia la prolongación del actual plano de fachada hacia el río Oria que dispone la edificación contigua correspondiente al N°26 de Kale Nagusia. (Ver Imagen N°1 y N°2, y Anexo I – NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE)



Así, y encontrándose la totalidad de la traza de dicha referencia dentro de la "Zona de Servidumbre" de paso del cauce del río Oria, se propone el retranqueo en consecuencia de la misma, al objeto de no invadir dicha zona; adaptándose esta a la distancia mínima a guardar (5m.) por el organismo competente (URA) y acorde con la Normativa Sectorial de aguas al respecto, como condicionante superpuesto a la ordenación vigente. Concretar además que se propone así mismo su condición como de alineación "máxima" y no obligatoria, dada la irregularidad de la traza curva resultante, con respecto a la ortogonalidad del resto de alineaciones marcadas por la Normativa pormenorizada para con las edificaciones preexistentes y Kale Nagusia. (Ver DOCUMENTACIÓN GRÁFICA – PLANO 02.- PROPUESTA ALINEACIONES Y FICHA PARTICULAR AGRUPADA)

Abundar además con respecto a las fichas gráficas de la normativa pormenorizada ya citada, que, contrariamente a lo dispuesto en dichas fichas en lo que a la posible disposición de "Vuelos permitidos" en la alineación objeto de modificación del presente Estudio de Detalle se refiere (Ver Imagen N°1 y N°2, ANEXO I – NORMATIVA URBANÍSTICA), la normativa sectorial de aguas que motiva la presente propuesta de modificación, impide así mismo la disposición de vuelo alguno (terrazas, balcones, etc) sobre dicha "Zona de Servidumbre", tal y como indicó también el organismo competente de

cuenca (URA) a resultas de las consultas previas; por lo que se descarta dicha posibilidad en la solución propuesta en el presente Estudio de Detalle.

Señalar además por último que, dado que la adopción de la nueva alineación objeto del presente Estudio de Detalle, vaya a suponer también en la práctica una ocupación en planta de la nueva edificación inferior a la que ocupan en la actualidad las edificaciones existentes actualmente (Ver DOCUMENTACIÓN GRÁFICA – PLANO 02.- SUPERPUESTO ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO), dicha circunstancia redundará en la obligada cesión de los terrenos no ocupados finalmente al propio Ayto. de Andoain, urbanizados a cuenta del titular de los derechos; tal y como de recoge en el epígrafe “*VI.-régimen específico de ejecución/1.-Régimen de urbanización*” de la normativa particular del Ámbito de Intervención Urbanística donde se contienen. (Ver ANEXO I – NORMATIVA URBANÍSTICA) Cesión de suelo esta a definir y concretar en el Proyecto de la nueva edificación, y cuyas obras de urbanización serán complementarias a, y estarán contenidas en, el citado Proyecto como no podía ser de otra manera.

Obvia concluir por todo lo anterior que, en lo que a la ordenación pormenorizada de las Actuaciones de Dotación: A.D.1.8.-Kale Nagusia 22 y A.D.1.9.-Kale Nagusia 24 se refiere, los ajustes y modificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle:

- No suponen, en modo alguno, ampliación o aumento de la edificabilidad total ordenada (m<sup>2</sup>(t)) para con la nueva edificación en sustitución de las anteriores, señalada en la Normativa particular del ámbito donde se encuadran (A.I.U.1.-“CASCO VIEJO”). (Ver ANEXO I – NORMATIVA URBANÍSTICA)
- No suponen, en modo alguno, modificación de las alturas y/o perfil (IV/I) que para la nueva edificación expresamente se indica en la citada Normativa particular.
- No suponen, en modo alguno, afección y/o modificación alguna de los usos previstos y autorizados por la Normativa particular, para con la nueva edificación.

Se aporta en coherencia con todo ello, la ficha gráfica de la Normativa particular con la agrupación de los dos subámbitos referidos, en coherencia con el planteamiento y desarrollo previstos; así como con las condiciones, tanto de “*Edificación*” como de “*Dominio*”, que emanan de lo propuesto en el presente Estudio de Detalle. (Ver FICHA GRÁFICA AGRUPADA)

## **8.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

### **" Artículo único:**

*Las nuevas alineaciones exteriores que definen la edificación, en sustitución de las actualmente existentes en los subámbitos: A.D.1-8 Kale Nagusia 22 y A.D.1-9 Kale Nagusia 24, pasan a ser las establecidas en el presente Estudio de Detalle; en concreto, las definidas tanto en el PLANO 02.- "PROPUESTA ALINEACIONES\_SUPERPUESTO EST. ACTUAL Y EST. PROYECTADO", así como en la "FICHA GRÁFICA AGRUPADA" de la Normativa particular de ambos.*

*El resto de Normas y parámetros urbanísticos, derivados de la ordenación pormenorizada de dichas Actuaciones de Dotación contenida en el Planeamiento actualmente vigente (PGOU) no varían en absoluto, por lo que sigue plenamente vigente su aplicación en consecuencia."*

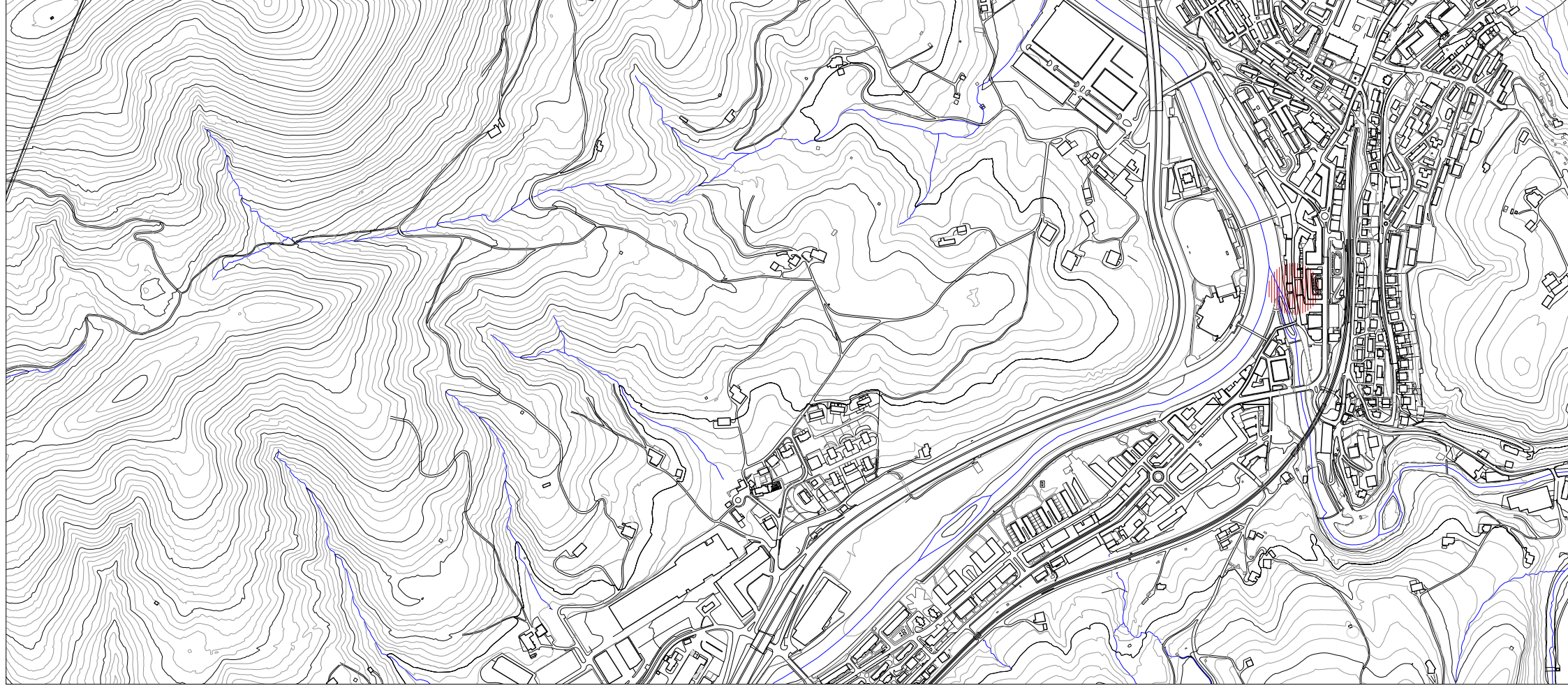
Donostia – San Sebastián, junio de 2.025

Alejandro Sainz de la Encina  
Arquitecto colegiado N°2.479 del COAVN

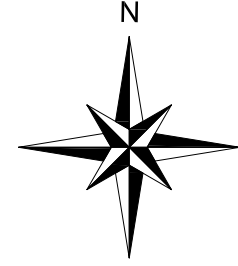




EMPLAZAMIENTO 1:2.000

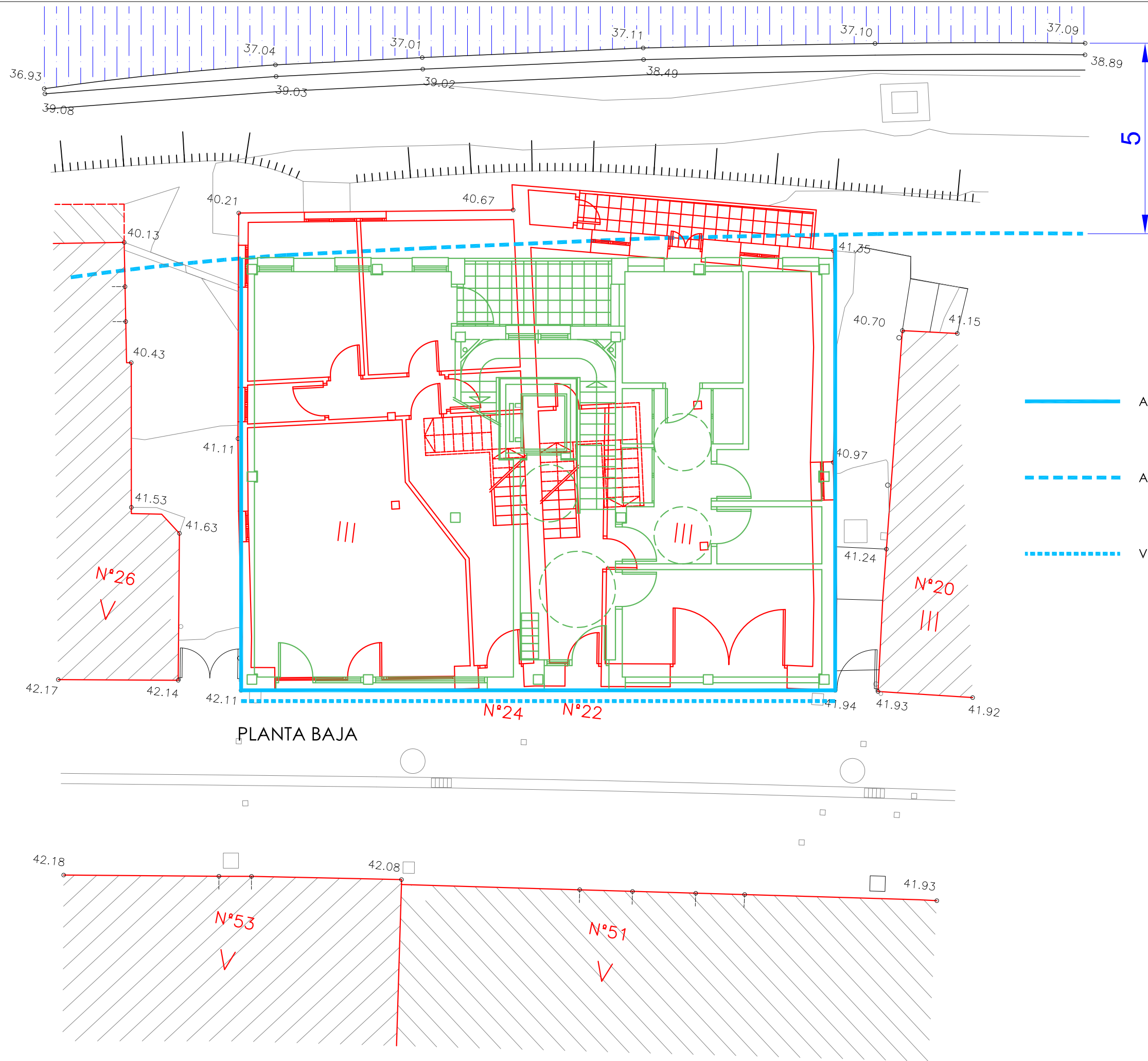


SITUACIÓN 1:10.000



<p>Nº PLANO <b>A01</b></p>	<p>DENOMINACIÓN</p>
<p>ESCALA A3 1:10000/1:2000</p>	<p>SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO</p>
<p>FECHA JUNIO 2025</p>	<p>DOCUMENTO A.D.1.8: Kale Nagusia 22 / A.D.1.9: Kale Nagusia 24 - ANDOAIN (GIPUZKOA)</p>

<p>AGRIA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE</p>
<p>SUSANZABEA</p>	<p>PROYECTOR UNANIBIA ERAKUNTZAK S.A.</p>
<p>AMBITOSK</p>	<p>ARQUITECTOS ALEJANDRO SANZ DE LA ENCINA</p>



ZONA SERVIDUMBRE DE PASO  
DEL CAUCE DEL RÍO ORIA

5

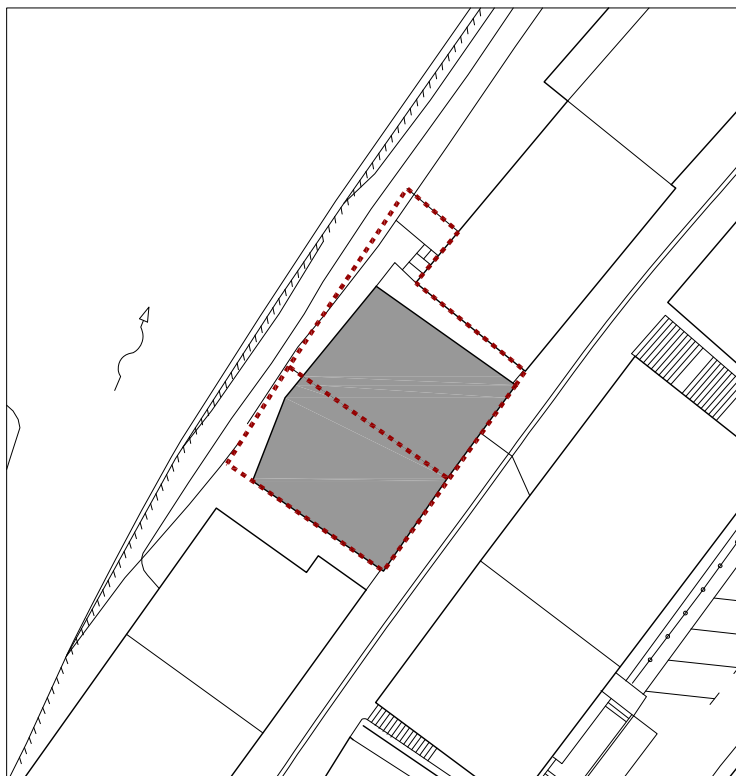
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - ALINEACIÓN MÁXIMA
- . . . VUELOS PERMITIDOS

PLANTA BAJA

Nº PLANO	A02	DENOMINACIÓN	PROPUESTA ALINEACIONES SUPERPUESTO EST. ACTUAL Y EST. PROYECTADO		DIRECCIÓN	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE		AGENCIA
ESCALA	A3 1:100	EMPLAZAMIENTO	A.D.1.8: Kale Nagusia 22 / A.D.1.9: Kale Nagusia 24 - ANDOAIN (GIPUZKOA)		LOCALIDAD	UNANIBIA ERAKUNTZAK S.A.			
FECHA	JUNIO 2025	PROYECTOR	UNANIBIA ERAKUNTZAK S.A.		SUSCRIBIDA	ALEJANDRO SANZ DE LA ENCINA			
		ARQUITECTOS	ALEJANDRO SANZ DE LA ENCINA		AMBIENTOK				



Actuaciones de dotación AD.1-8 y AD.1-9  
Kale Nagusia 22 y 24



ESTADO ACTUAL

esc. 1/500



Delimitación del ámbito de actuación

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



Edificación a sustituir/derribar



Ocupación sobre rasante - plantas altas -



Ocupación sobre rasante - sólo planta baja -



Ocupación bajo rasante



Rasante de influencia



Perfil



Alineación obligatoria



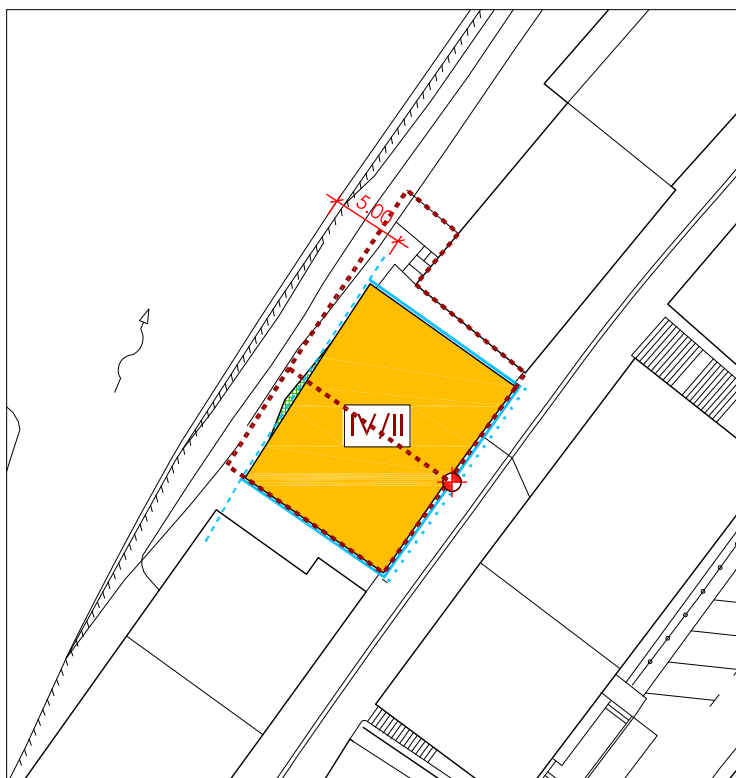
Alineación máxima sobre rasante



Alineación máxima en planta sótano



Vuelos permitidos



PROPUESTA

esc. 1/500

CONDICIONES DE DOMINIO



Parcela privativa



Cesión de suelo - uso y dominio público -



Servidumbre de uso público en superficie y/o servidumbre de paso



## **A.I.U. 1.- CASCO VIEJO**

### **I.- SUPERFICIE**

**102.614 m<sup>2</sup>**

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

\* Consolidación generalizada de los desarrollos residenciales existentes que conforman el Casco viejo de Andoain, planteándose una serie de sustituciones en aquellas edificaciones que no reúnen actualmente las condiciones óptimas de habitabilidad o que por su estado general deban ser sustituidas o reformadas. Se delimitan expresamente las unidades de ejecución directa del Plan general –sustituciones- pudiendo ser resueltas cada una independientemente o por agrupación de varias unidades cuando sean colindantes, teniendo en cuenta sus reducidas dimensiones.

\* La actuación propuesta AD.1.2: Kaletxiki 14, 16 y 18, de sustitución de las edificaciones actuales, deberá ordenar en el ámbito de actuación el traslado e instalación en algún punto con accesibilidad al público en general, de la fuente existente.

\* Convalidación del planeamiento vigente y por tanto ejecución de la actuación prevista en Kale Nagusia 23, 25 y 27 y Kale Berria 4.

\* Posibilidad de ampliación de la edificabilidad urbanística en Villa Mirasol, localizada en kale Nagusia nº 4, condicionada la actuación a la cesión de la franja de terreno suficiente en el frente al vial citado, para la ejecución de una acera de 2,50 metros de anchura.

\* Se delimitan expresamente dos subámbitos que requerirán para su desarrollo de la redacción del correspondiente planeamiento pormenorizado:

a.- Al.1.14.- Kaletxiki nº 3 y 5B y su entorno, ordenando la zona con la disposición de una edificación de uso residencial en sustitución de la existente en el número 5B con un uso terciario (antiguos talleres); planteándose además en la nueva, el realojo de la pequeña edificación residencial de Kaletxiki nº 3 que acoge actualmente 1 vivienda y se considera disconforme con la ordenación.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar deberá resolver el entorno inmediato y en particular la conexión peatonal entre esta zona baja y el frontón Arrate, así como la integración en el conjunto ordenado de la edificación expresamente consolidada correspondiente a Kaletxiki nº 1. La parcela privativa definitiva podrá tener una superficie aproximada de 650 m<sup>2</sup>(p), debiendo cederse el resto de la superficie del subámbito al uso y dominio público. Se ordena un total de 1.400 m<sup>2</sup>(t) en la nueva edificación residencial, de los cuales 282 m<sup>2</sup>(t) proceden de las edificaciones residenciales que deben ser sustituidas por ser disconformes con la ordenación planteada. En cumplimiento del artículo 24 del Decreto 105/2008, las viviendas resultantes deberán quedar vinculadas al régimen tasado municipal. De esta forma, se ordenarán al menos 12 viviendas, de las cuales 11 unidades serán destinadas a régimen de protección pública y 1 unidad se dispondrá en sustitución de la existente que deberá ser derribada.

b.- Al.1.15.- Caserío Jáuregui: reordenación del subámbito delimitado, proponiendo la integración del caserío –Caserío Jáuregui o Torre Leizaur- en la zona del parque existente, ampliándolo con la superficie ocupada actualmente por la huerta y destinando la edificación, preferentemente a equipamiento, con el uso concreto definitivo que considere oportuno el Ayuntamiento. La ordenación deberá estudiar cuidadosamente la integración de estos espacios, mejorando los actuales accesos a la zona ferroviaria; además de estudiar la posibilidad de ejecución de un aparcamiento bajo la superficie del parque público.

Se ordena una nueva edificación residencial en continuidad con los bloques 5, 7 y 9 de Juan Bautista Erro kalea, reordenando este espacio con el proyecto de conexión entre ambos andenes del ferrocarril.

El Plan Especial a redactar, además de la reordenación del espacio libre, deberá reubicar la actual parada de taxis y los adecuados accesos a la estación de tren. Se ordenan un total de 2.600 m<sup>2</sup>(t) y 20 viviendas, de las cuales al menos 6 unidades quedarán vinculadas a protección pública y 6 unidades se prevén en sustitución de las preexistentes.

\* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrutilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

De igual forma, las actuaciones previstas que desarrollan nuevas viviendas, podrán disponer unidades en las plantas bajas, sujeta esta posibilidad a la condición de autorización expresa del Ayuntamiento.

\* Consolidación de los equipamientos existentes con carácter de sistema general, con la reforma y ampliación del edificio del Ayuntamiento, para dotarlo de los espacios suficientes en respuesta a las necesidades requeridas.

Los equipamientos existentes, tanto públicos como privados, podrán ser ampliados en un 20% respecto a sus condiciones actuales.

\* Con la actuación propuesta en la zona de Kaletxiki, se producirá una mayor integración de la zona baja de esta calle con la plataforma superior que conforma el conjunto del frontón Arrate, que verá acondicionado su entorno.

\* Recuperación y ordenación del parque Txistoki como espacio libre, potenciando las conexiones entre el Casco y Allurralde; posibilitando la ejecución de un aparcamiento bajo rasante bajo la superficie de uso público y la disposición de una edificación de equipamiento comunitario en superficie.

\* Ordenación de la totalidad del paseo de borde del río Oria, como itinerario peatonal en continuidad con la totalidad del previsto, propiciando la conexión de los diferentes espacios libres existentes y previstos.

\* Reestructuración del viario, regularizando Kaletxiki con una sección de rodadura uniforme de 4,00 metros, disposición de aparcamientos en aquellos puntos en que sea posible y recuperación de los espacios destinados al peatón con la ampliación de las aceras; ordenación del viario en el cruce de Kale Nagusia, Agustín Leizta

Kalea y La Salle etorbidea, mejorando el cruce existente con los conflictos de interferencias en el tráfico que se producen actualmente.

La reestructuración del viario y del tráfico deberá ser a nivel de todo el ámbito, de acuerdo al criterio de racionalización de los espacios destinados a rodadura y aparcamiento y la recuperación de espacios peatonales; teniendo en cuenta el estudio de tráfico realizado por el Ayuntamiento.

\* Dadas las características de los subámbitos expresamente delimitados y que deberán contar con los correspondientes planeamientos de desarrollo –Al.1.14 y Al.1.15- y/o actuaciones directas del Plan General delimitadas o no; en respuesta a las determinaciones de la legislación vigente, las reservas en cuanto a espacios libres se resolverán de la siguiente manera:

- En cuanto a los espacios libres de sistema local, en caso de ser insuficiente la superficie a aportar dentro del ámbito, deberá realizarse al menos en un 50% en el propio ámbito de actuación, sin contar en ésta los espacios libres existentes en la actualidad, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en el ámbito A.I.U.55 Parque Allurralde; esta aportación se traducirá en la concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria –cesión de terrenos al Ayuntamiento- o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.

- De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres se remite al ámbito A.I.U.43 Parque Garro mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie –cesión al Ayuntamiento- o el abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

\* Previa cualquier actuación se firmará un Convenio entre la administración municipal y los promotores correspondientes, donde se fijen las bases de actuación y los compromisos concretos entre ambas partes.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Ordenación/Calificación global

##### 1.1.-Zona "A residencial"

A.- Superficie de la zona global: .....74.062 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística consolidada: la edificabilidad normativa será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

- Edificabilidad urbanística proyectada:<sup>1</sup>

AD.1.1: Kaletxiki 28 y 30 –sustitución-

\* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: ..... 1.700 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante:..... 50% edificabilidad sobre rasante

\* Edificabilidad existente a sustituir:..... 1.132 m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: ..... 568 m<sup>2</sup>(t)

AD.1.2: Kaletxiki 14, 16 y 18 –sustitución-

\* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: ..... 1.740 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante:..... 50% edificabilidad sobre rasante

\* Edificabilidad existente a sustituir:..... 1.233 m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: ..... 507 m<sup>2</sup>(t)

AD.1.3: Kale Nagusia 15 –sustitución-

\* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: ..... 670 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante:..... 50% edificabilidad sobre rasante

\* Edificabilidad existente a sustituir:..... 556 m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: ..... 114 m<sup>2</sup>(t)

AD.1.4: Kale Nagusia 8 –sustitución-

\* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: ..... 1.200 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante:..... 50% edificabilidad sobre rasante

La planta bajo rasante en su frente al río Oria, podrá ampliarse en cuanto a ocupación hasta la línea definida en la ficha gráfica, debiendo establecerse una servidumbre de uso público en superficie, dando continuidad al itinerario peatonal.

\* Edificabilidad existente a sustituir:..... 702 m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: ..... 498 m<sup>2</sup>(t)

AD.1.5: Kale Nagusia 39 –sustitución-

\* Edificabilidad residencial total ordenada:

<sup>1</sup> La edificabilidad urbanística deberá ajustarse en el planeamiento a desarrollar a la realidad topográfica del ámbito de actuación.

La edificabilidad existente se refiere a los datos que constan en Catastro, por tanto, es un dato que habrá que contrastar en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

Sobre rasante: .....	290 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	66 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	224 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.6: Kale Nagusia 16 –sustitución-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	830 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
La planta bajo rasante en su frente al río Oria, podrá ampliarse en cuanto a ocupación hasta la línea definida en la ficha gráfica, debiendo establecerse una servidumbre de uso público en superficie, dando continuidad al itinerario peatonal.	
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	578 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	252 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.7: Kale Nagusia 20 –sustitución-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	680 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
La planta bajo rasante en su frente al río Oria, podrá ampliarse en cuanto a ocupación hasta la línea definida en la ficha gráfica, debiendo establecerse una servidumbre de uso público en superficie, dando continuidad al itinerario peatonal.	
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	479 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	201 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.8: Kale Nagusia 22 –sustitución-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	400 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	311 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	89 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.9: Kale Nagusia 24 –sustitución-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	400 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	295 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	105 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.10: Kale Nagusia 55 –sustitución-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	820 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	699 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	121 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.11: Kale Nagusia 57 y Kale Berria 34 –sustitución-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	2.200 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	1.351 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	849 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.12: Kale Nagusia 23, 25 y 27 y Kale Berria 4 –planeamiento vigente-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	3.450 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	2.349 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	1.101 m <sup>2</sup> (t)
AD.1.13: Kale Nagusia 4, Villa Mirasol –ampliación-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	1.100 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente: .....	621 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	479 m <sup>2</sup> (t)
AI.1.14: Kaletxiki 3 y 5B –Plan Especial de Ordenación Urbana-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	1.400 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante:.....	50% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	282 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	1.118 m <sup>2</sup> (t)
AI.1.15: Caserío Jáuregui –Plan Especial de Ordenación Urbana-	
* Edificabilidad residencial total ordenada:	
Sobre rasante: .....	2.600 m <sup>2</sup> (t)

Bajo rasante:.....	60% edificabilidad sobre rasante
* Edificabilidad existente a sustituir:.....	560 m <sup>2</sup> (t)
* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: .....	2.040 m <sup>2</sup> (t)
b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación	
* Perfil de edificación:	
- Se consolida el perfil de las edificaciones residenciales existentes.	
- Equipamientos: podrá incrementarse según las necesidades y la tipología edificatoria.	
- Actuaciones en proyecto:	
AD.1.1: Kaletxiki 28 y 30 –referencia Kaletxiki-.....	V/II
Se autoriza un perfil de VI/II en un 20% de la ocupación sobre rasante	
AD.1.2: Kaletxiki 14, 16 y 18.....	V/II
AD.1.3: Kale Nagusia 15.....	V/II
AD.1.4: Kale Nagusia 8.....	IV/II
AD.1.5: Kale Nagusia 39.....	IV/II
AD.1.6: Kale Nagusia 16.....	IV/II
AD.1.7: Kale Nagusia 20.....	IV/II
AD.1.8: Kale Nagusia 22.....	IV/II
AD.1.9: Kale Nagusia 24.....	IV/II
AD.1.10: Kale Nagusia 55.....	IV/II-III/II
AD.1.11: Kale Nagusia 57 y Kale Berria 34 .....	IV/II – III/II
AD.1.12: Kale Nagusia 23, 25 y 27 y Kale Berria 4.....	planeamiento vigente
AD.1.13: Kale Nagusia 4.....	IV/II
AI.1.14: Kaletxiki 3 y 5B .....	IV/III
Se autoriza un perfil de V/II en un 20% de la ocupación sobre rasante	
AI.1.15: Caserío Jáuregui	
* Edificación consolidada –equipamiento- .....	perfil existente-adequación de bajo cubierta
* Edificación residencial.....	VII/III

Los perfiles se refieren en cualquier caso al correspondiente al vial de acceso.

\* Altura de edificación:

- Se consolidan las alturas de las edificaciones existentes.
- Actuaciones en proyecto: la altura de las edificaciones será la que resulte de la aplicación de las Ordenanzas incluidas en las Normas generales; debiendo el planeamiento a redactar el ajustar los parámetros teniendo en cuenta las características de la topografía particular de cada ámbito.
- Las actuaciones a ejecutar en zonas de casco antiguo, deberán adecuar la altura de las nuevas edificaciones teniendo en cuenta las preexistencias colindantes

C.- Condiciones de uso:

- Se consolidan los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.
- Se admite la implantación de viviendas en las plantas bajas en edificaciones existentes, en aquellos casos en que se cumplan las condiciones especificadas en la Ordenanza correspondiente.
- Se admite la implantación de viviendas en las plantas bajas de las nuevas edificaciones en las diferentes actuaciones previstas, quedando sujeta esta posibilidad a la expresa autorización por parte del Ayuntamiento, en cada uno de los casos.
- Las nuevas edificaciones previstas en las actuaciones integradas, contemplarán los usos generales permitidos en la tipología correspondiente.

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

AI.1.14: Kaletxiki 3 y 5B	
* Edificabilidad total ordenada –parcela a.1-.....	1.400 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad existente a sustituir .....	282 m <sup>2</sup> (t)
Nueva edificabilidad residencial.....	1.118 m <sup>2</sup> (t)
AI.1.15: Caserío Jáuregui	
* Edificabilidad total ordenada –parcela a.2-.....	2.600 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad preexistente residencial–Caserío Jáuregui-.....	560 m <sup>2</sup> (t)
Nueva edificabilidad residencial –incremento-.....	2.040 m <sup>2</sup> (t)
* Edificabilidad total uso residencial.....	2.010 m <sup>2</sup> (t)
Vinculada al régimen VPO -20%- .....	402 m <sup>2</sup> (t)
Vinculada al régimen VT -20%- .....	402 m <sup>2</sup> (t)
Promoción libre -60%- .....	1.206 m <sup>2</sup> (t)
* Resto nueva edificabilidad –usos terciarios- .....	590 m <sup>2</sup> (t)

La edificabilidad existente se refiere a los datos de Catastro, que deberán ser contrastados por el planeamiento de desarrollo a redactar. Este documento deberá concretar tanto la edificabilidad existente, como aquellas que se derivan de la aplicación de los estándares legalmente vigentes; respetando en cualquier caso la edificabilidad total ordenada.

\* Caserío Jáuregui -equipamiento– ..... 560 m<sup>2</sup>(t)

1.2.-Sistema general viario “SG.V”

A.- Superficie de la zona global (SG):.....15.010 m<sup>2</sup>

- B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan  
C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global

### 1.3.-Sistema general equipamiento comunitario

A.- Superficie de la zona global (SG): ..... 13.542 m<sup>2</sup>

- B.- Condiciones generales de edificación:  
a) Edificabilidad urbanística

Se consolida en general la edificabilidad urbanística existente en la actualidad a excepción de la actuación propuesta en las parcelas del Ayuntamiento; en caso de una posible ampliación del resto de equipamientos relacionados, esta podrá llegar a ser del 20% de la edificabilidad actual.

ADP.1.16: Ayuntamiento –reforma y ampliación-

\* Edificabilidad total ordenada:

Sobre rasante: ..... 3.800 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: ..... 100% nueva edificabilidad sobre rasante

\* Edificabilidad existente a consolidar/reformar: ..... 1.800 m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad equipamiento –incremento-: ..... 2.000 m<sup>2</sup>(t)

ADP.1.17: Parque Txistoki –Equipamiento, espacio libre, aparcamiento subterráneo-

\* Edificabilidad total ordenada:

Sobre rasante: ..... 1.600 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: ..... planeamiento pormenorizado

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Las actuaciones previstas se consideran singulares, por lo cual deberán resolverse mediante actuaciones y consideraciones especiales.

ADP.1.16: nuevo Ayuntamiento –equipamiento- ..... IV/III

Se autoriza un perfil de VI/II en un 30% de la ocupación sobre rasante

ADP.1.17: Parque Txistoki –equipamiento- ..... IV/III

Se autoriza un perfil de VI/II en un 30% de la ocupación sobre rasante

- C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global.

## 2.- Clasificación urbanística

## SUELO URBANO

### 3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

\* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

\* Ejecución directa del Plan General, previa redacción de Estudios de detalle, a partir de la aprobación definitiva del Plan General:

AD.1.1: Kaletxiki 28 y 30

AD.1.2: Kaletxiki 14, 16 y 18

AD.1.3: Kale Nagusia 15

AD.1.4: Kale Nagusia 8

AD.1.5: Kale Nagusia 39

AD.1.6: Kale Nagusia 16

AD.1.7: Kale Nagusia 20

AD.1.8: Kale Nagusia 22

AD.1.9: Kale Nagusia 24

AD.1.10: Kale Nagusia 55

AD.1.11: Kale Nagusia 57 y Kale Berria 34

AD.1.12: Kale Nagusia 23, 25 y 27 y Kale Berria 4 -planeamiento vigente convalidado-

AD.1.13: Kale Nagusia 4

\* Plan Especial de Ordenación Urbana en los dos subámbitos delimitados:

AI.1.14: Kaletxiki 3 y 5B

AI.1.15: Caserío Jáuregui

\* Actuaciones de dotaciones públicas a llevar a cabo por el Ayuntamiento de Andoain

ADP.1.16: nuevo Ayuntamiento

ADP.1.17: Parque Txistoki –equipamiento, espacio libre, aparcamiento bajo rasante-

### 4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

Las actuaciones estructurantes previstas en el ámbito son:

1.- Ordenación de Kaletxiki y nudo viario –cruce- de Kale Nagusia, Agustin Leitza Kalea y La Salle etorbidea.

2.- Ordenación de la parcela destinada a ampliación del Ayuntamiento, integrando el edificio existente en el cual se admite la reforma interior e integrando la totalidad en el conjunto de los espacios circundantes.

3.- Ordenación del Parque Txistoki: recuperación del espacio libre, disposición de edificio de equipamiento comunitario y posibilidad de ejecución de aparcamientos bajo rasante.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

\* Las ejecuciones directas del Plan General podrán desarrollarse una vez aprobado éste definitivamente.

\* Los Planes Especiales a redactar en desarrollo de los subámbitos Al.1.14 y Al.1.15 podrán desarrollarse una vez aprobado el Plan General, y en todo caso en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva.

\* Las determinaciones concretas en cuanto a cesiones obligatorias referidas a sistemas generales de espacios libres o cualquier otra impuesta o sugerida, además de la respuesta a los requerimientos que se derivan de la legislación vigente en cuanto al resto de dotaciones, deberán quedar fijadas y resueltas previa cualquier actuación prevista y recogidas en el documento correspondiente donde se concreten los diferentes compromisos.

\* Las actuaciones públicas citadas deberán ser resueltas en los siguientes plazos:

- 1.- Ordenación del viario: proyecto de obras de urbanización, previo estudio del sistema viario en general.
- 2.- Ampliación del Ayuntamiento: proyecto de obras. Ayuntamiento de Andoain.
- 3.- Ordenación del Parque Txistoki: proyecto de obras. Ayuntamiento de Andoain.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales

\* Los nuevos sistemas generales previstos son los que se derivan de la ejecución de las actuaciones de dotaciones públicas.

\* Los sistemas generales de espacios libres a aportar por las diferentes actuaciones de promoción privada se concretan en el A.I.U. 42 Parque Errota o A.I.U.43 Parque Garro; mediante la aportación directa de los terrenos requeridos o el abono económico suficiente para que el Ayuntamiento resuelva la consecución del nuevo parque urbano.

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

- Dichas condiciones son las reflejadas, en el plano "Zonificación Pormenorizada".

- Las condiciones de calificación pormenorizada de los subámbitos Al.1.14 –a.1.- parcelas de asentamientos residenciales antiguos- y Al.1.15 –a.2.-parcelas residenciales de edificación abierta- serán los que establezca el Plan Especial a promover en el mismo, en base a las consideraciones expuestas.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

\* Se consolidan en general las condiciones actuales de las parcelas residenciales existentes.

\* Actuaciones en proyecto:

Las condiciones de edificabilidad son las establecidas en el punto 1.1 anterior; las condiciones de uso serán las reguladas desde la Norma general para cada una de las tipologías determinadas, implantándose con carácter general en planta baja el uso terciario y/o usos anejos al residencial; y en plantas altas regulares el uso residencial. En planta sótano se podrán implantar usos anejos al residencial.

Se posibilita la implantación de unidades de viviendas en las plantas bajas de nuevas edificaciones residenciales, contando previamente con la autorización expresa del Ayuntamiento.

El número de viviendas será el resultante de la aplicación de la Norma general, admitiéndose en las parcelas "a.1.- parcelas de asentamientos residenciales antiguos" unidades más pequeñas, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de la dimensión mínima de vivienda, teniendo en cuenta las condiciones particulares de la parcelación existente.

\* Equipamientos comunitarios: se consolidan en sus parámetros actuales todos aquellos para los que no está contemplada ningún tipo de actuación, admitiéndose la ampliación de los equipamientos públicos y/o privados en un 20% sobre la superficie actual construida, a definir y ordenar mediante la redacción de un Estudio de detalle.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas

\* Se consolidan en sus parámetros actuales las edificaciones existentes, para las que no esté prevista ningún tipo de intervención.

\* Perfil de las edificaciones ordenadas –uso residencial-: se estipulan como determinación de Plan General.

\* Altura de las edificaciones ordenadas –uso residencial-: se ajustarán a lo que se deriva de las Normas generales. En zonas integradas en el casco antiguo, las nuevas edificaciones deberán tener en cuenta para el establecimiento de la altura, las preexistencias colindantes; en cualquier caso, cumpliendo las alturas mínimas establecidas.

D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio se ajustan a lo dispuesto en el plano de "Zonificación pormenorizada", correspondiendo al dominio privado todas aquellas parcelas calificadas como "a.- residenciales", mientras que son de dominio público las calificadas como "g.- equipamiento comunitario".

Aquellas actuaciones que se desarrollen junto al río Oria, podrán disponer en sus plantas bajo rasante de la ocupación en planta que se indica en la ficha gráfica, en cualquier caso mayor que la ocupación sobre rasante. El espacio así resultante deberá contar con una servidumbre de uso público en superficie.

En las actuaciones integradas, las condiciones de dominio serán estudiadas en el planeamiento de desarrollo a redactar, cediendo al dominio público los terrenos no ocupados por la edificación en la Al.1.15, pudiendo delimitarse una parcela privada con un máximo de 650 m<sup>2</sup>(p) en el Al.1.14 donde se implantará la nueva edificación residencial.

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV, en Resolución de 23 de septiembre de 1.997 –BOPV nº 195 de 13 de octubre de 1.997-:

\* Casa torre Berrozpe –A-

- \* Iglesia de San Martín –A-
- \* Casa Consistorial –A-
- \* Torre de Leizaur. Caserío Jauregi. -A-
  - Conjuntos monumentales y monumentos declarados o incoados por la CAPV –Grado I.a:-
- \* Casa torre Berrozpe. Kaletxiki nº 19. BOE de 29 de febrero de 1.964.
  - Bienes inmuebles de interés supramunicipal –Grado I.b:-
- \* Iglesia de San Martín
- \* Casa Consistorial
  - Bienes inmuebles de interés municipal –Grado II.a:-
- \* Fuente José Antonio Agirre plaza
- \* Juan Bautista Erro nº 3. Casa Zabala enea
- \* Kale Berria nº 3. Caserío Jáuregui- Torre Leizaur
- \* Kale Berria nº 6
- \* Kale Nagusia nº 45. Karmentxonea
- \* Puente de Santa Cruz
  - Bienes inmuebles de interés municipal –Grado II.b:-
- \* Goiko plaza y frontón
- \* Goikoplaza nº 7
- \* Goikoplaza nº 9
- \* Erretoretxea. Agustín Leitza kalea nº 2
- \* Eskola kalea nº 1
- \* Fuente de Kaletxiki
- \* Kaleberria nº 38 y 40
- \* Kale Nagusia nº 4. Villa Mirasol
- \* Kale Nagusia nº 49. Argiñanea
- \* Kale Nagusia nº 59. Zubi-Aurre
- \* Kaletxiki nº 5 y 7
- \* Kaletxiki nº 16
- \* Lavadero de Santa Cruz

Las edificaciones catalogadas, incluidas en el documento correspondiente, responderán a las condiciones de protección que se derivan de la Norma general y de la aplicación de la normativa sectorial vigente.

## 2.- Categorización del suelo urbano

\* Suelo urbano consolidado serán aquellas partes del ámbito que no se remiten expresamente a planeamiento de ningún tipo.

\* Suelo urbano no consolidado, porciones delimitadas y reflejadas con la siguiente denominación:

- AD.1.1: Kaletxiki 28 y 30:
- AD.1.2: Kaletxiki 14, 16 y 18
- AD.1.3: Kale Nagusia 15
- AD.1.4: Kale Nagusia 8
- AD.1.5: Kale Nagusia 39
- AD.1.6: Kale Nagusia 16
- AD.1.7: Kale Nagusia 20
- AD.1.8: Kale Nagusia 22
- AD.1.9: Kale Nagusia 24
- AD.1.10: Kale Nagusia 55
- AD.1.11: Kale Nagusia 57 y Kale Berria 34
- AD.1.12: Kale Nagusia 23, 25 y 27 y Kale Berria 4
- AD.1.13: Kale Nagusia 4
- AI.1.14: Kaletxiki 3 y 5B
- AI.1.15: Caserío Jauregi

\* Igualmente se considerarán como suelo urbano no consolidado, las actuaciones de cambio de uso y/o modificación de las condiciones actuales, cuando esto implique incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

## V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados a los condicionantes que se exponen a continuación:

- C.1.- Espacios naturales y elementos de especial protección
- C.5.- Ámbitos de protección de aguas subterráneas
- C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- C.7.- Delimitación de zonas inundables

## VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1.- Régimen de urbanización

- Los terrenos incluidos en los ámbitos de intervención –ejecución directa- delimitados y que no sean ocupados por la edificación, deberán ser cedidos al Ayuntamiento, debidamente urbanizados a cuenta de los titulares de derechos; pudiendo resolverse como obras complementarias a la licencia de edificación correspondiente.
- La actuación prevista en Villa Mirasol, Kale Nagusia nº 4, implica que en el proyecto de ejecución se deberá prever la modificación del cierre de la finca hacia la Kale Nagusia, cediendo al Ayuntamiento la superficie suficiente de terreno para posibilitar la ampliación de la acera hasta una anchura mínima de 2,50 metros.
- Los subámbitos de actuación deberán aportar las dotaciones tanto de sistemas locales como de sistemas generales que se derivan de la aplicación de la legislación vigente.
- Urbanización de Kaletxiki y cruce de viales mencionados: proyecto que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento en todo el recorrido del vial conjuntamente; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización. En este mismo proyecto se estudiará la reordenación de los espacios destinados a aparcamiento en superficie.
- Ordenación del parque Txistoki, edificio destinado a equipamiento y aparcamiento bajo rasante, junto con paseo de borde: proyecto que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización.

### 2.- Edificaciones disconformes con el planeamiento

Kaletxiki nº 14, 16 y 18 –AD.1.2.- proceder al derribo de las edificaciones en mal estado de conservación.

Kaletxiki nº 3, integrada en el subámbito Al.1.14. Disconforme con la ordenación.

Kaletxiki nº 5B, integrada en el subámbito Al.1.14. Disconforme con la ordenación.

Edificaciones anejas y degradantes. Fuera de ordenación.

Las edificaciones que desde este documento se consideran disconformes con la ordenación, deberán ser estudiadas y ratificada esta consideración por el planeamiento pormenorizado a formular.

### 3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

#### 3.1.- Condiciones de actuación

\* Las condiciones específicas de actuación, serán definidas por el planeamiento pormenorizado a formular, así como en los restantes documentos a promover para su ejecución.

\* Redacción de Estudio de detalle –AD- y Plan Especial –Al-. Actuaciones de carácter privado:

- AD.1.1.- Kaletxiki 28 y 30: 520 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.2.- Kaletxiki 14, 16 y 18: 577 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.3.- Kale Nagusia 15: 166 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.4.- Kale Nagusia 8: 441 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.5.- Kale Nagusia 39: 103 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.6.- Kale Nagusia 16: 252 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.7.- Kale Nagusia 20: 183 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.8.- Kale Nagusia 22: 146 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.9.- Kale Nagusia 24: 101 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.10.- Kale Nagusia 55: 268 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.11.- Kale Nagusia 57 y Kale Berria 34: 845 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- AD.1.12.- Kale Nagusia 23, 25 y 27 y Kale Berria 4 -planeamiento vigente-: 1.047 m<sup>2</sup> de superficie
- AD.1.13.- Kale Nagusia 4: 2.239 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- Al.1.14.- Kaletxiki 3 y 5B: 1.391 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente
- Al.1.15.- Caserío Jáuregui: 6.563 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente

Será el planeamiento pormenorizado el que concrete la delimitación de los diferentes ámbitos de actuación.

\* Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas –Ayuntamiento de Andoain-:

ADP.1.16.- Ayuntamiento –reforma y ampliación-: 1.044 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente

ADP.1.17.- Parque Txistoki: 8.620 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente

\* Ordenación Kaletxiki y ordenación del viario en el cruce de Kale Nagusia, Agustin Leitza Kalea y La Salle etorbidea.

\* Ordenación de paseo de borde de río.

#### 3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido a ese respecto en las Normas urbanísticas generales de este Plan General.

#### 3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

En lo referente a los diferentes subámbitos delimitados, las condiciones serán las que se definan en el planeamiento pormenorizado y en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora si fuese necesario y Proyecto de gestión a promover en las unidades de ejecución que se delimiten con ese fin.

Las cargas de urbanización general correrán a cargo del Ayuntamiento, que impondrá a cada una de las actuaciones la que les corresponda, en particular:

\* Cada una de las actuaciones de dotación correrán a cargo de la urbanización completa del subámbito delimitado, cediendo una vez urbanizado, el espacio libre de edificación.

\* AD.1.2.- Kaletxiki 14, 16 y 18, además, deberá reubicar la fuente existente en la fachada.

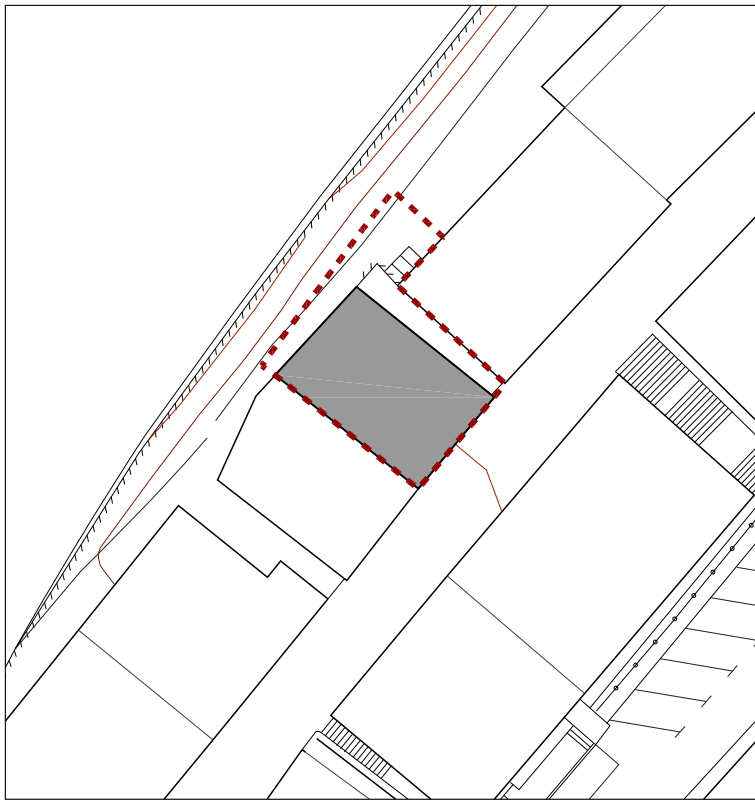
\* AD.1.13.- Kale Nagusia 4, deberá ceder, una vez urbanizada, la superficie necesaria para la ejecución de una acera con un mínimo de 2,50 metros en todo el frente de Kale Nagusia.

\* Al.1.14.- Kaletxiki 3 y 5B: urbanización de la totalidad del subámbito, resolviendo la conexión peatonal entre la zona baja y la plataforma del frontón Arrate. Aportación de al menos 560 m<sup>2</sup> de terreno con destino a sistema general de espacios libres, en el A.I.U. 42 Parque Errota, A.I.U.43 Parque Garro o el equivalente económico correspondiente al Ayuntamiento para su adquisición. Ordenación de los suficientes espacios libres de sistema local y dotaciones necesarias.

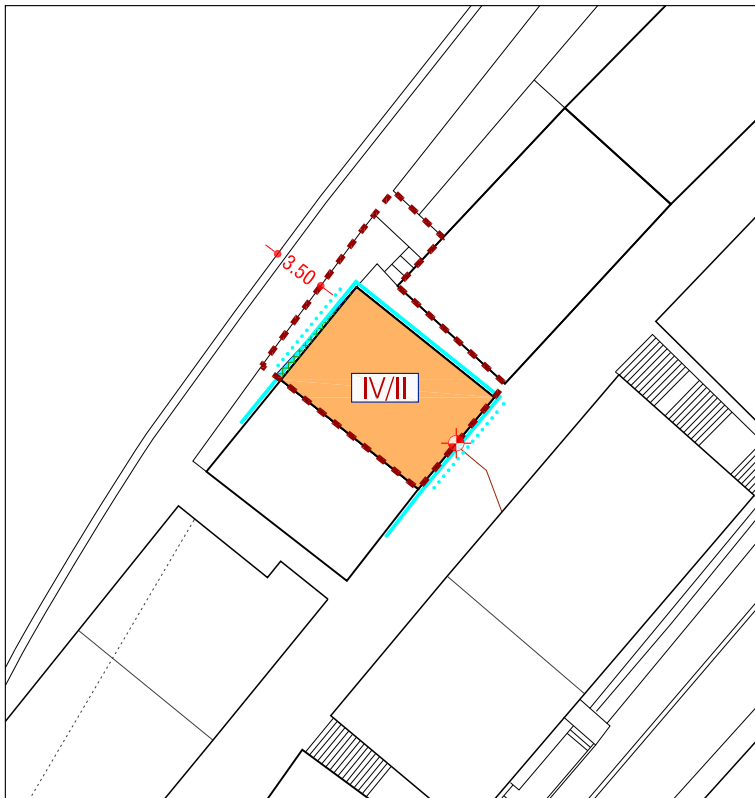
\* Al.1.15.- Caserío Jáuregui: se formalizará un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento, en el que se concreten las premisas y condiciones para el desarrollo del ámbito, incluido el destino del caserío Jáuregui, para el cual se propiciará un destino público, así como del terreno huerta con un destino de espacio libre, integrado en el parque existente. Aportación de al menos 800 m<sup>2</sup> de terreno en el A.I.U. 42 Parque Garro o el equivalente económico correspondiente al Ayuntamiento para su adquisición. Ordenación de los suficientes espacios libres de sistema local y dotaciones necesarias.

\* Cada una de las actuaciones de dotación expresamente delimitadas, además de aquellas que surjan y que impliquen incremento de edificabilidad urbanística ponderada, deberán responder en cuanto a la aportación de espacios libres tanto de sistema general como local –en cuanto a los sistemas generales, en una cuantía de 10 m<sup>2</sup>(s)/25 m<sup>2</sup>(t)- y demás dotaciones, de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.


**Actuación de dotación AD.1-8**  
 Kale Nagusia 22



ESTADO ACTUAL esc. 1:500




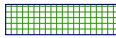

PROPUESTA esc. 1:500

 Delimitación del ámbito de actuación

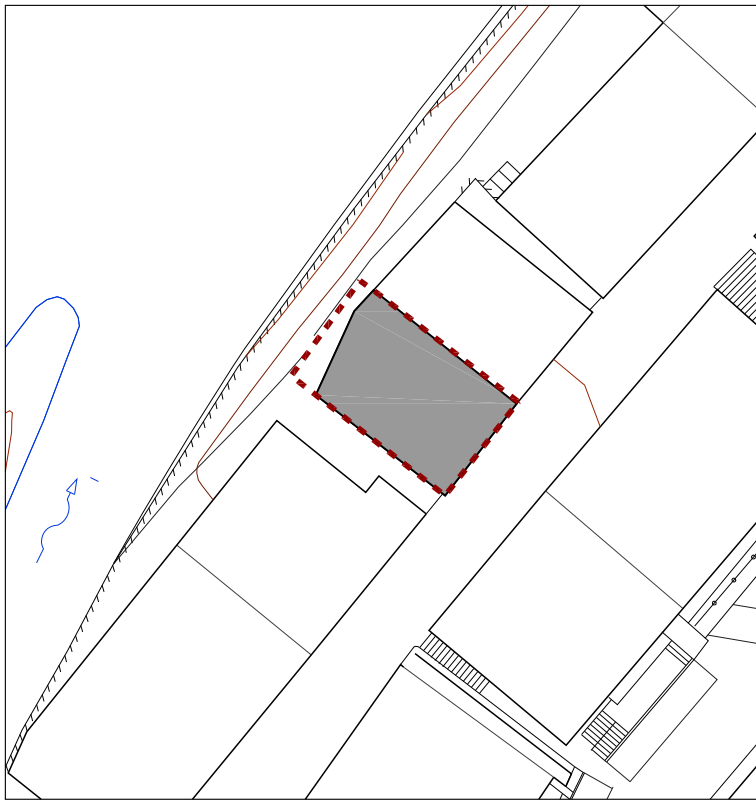
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

-  Edificación a sustituir/derribar
-  Ocupación sobre rasante -plantas altas-
-  Ocupación sobre rasante -solo planta baja-
-  Ocupación bajo rasante
-  Rasante de influencia
-  Perfil
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima sobre rasante
-  Alineación máxima en planta sótano
-  Vuelos permitidos

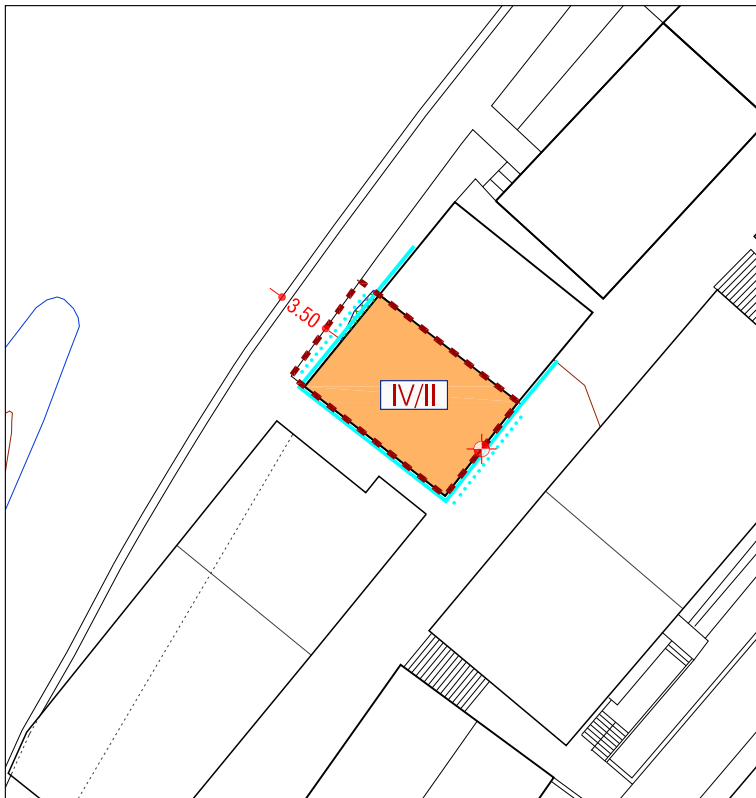
CONDICIONES DE DOMINIO

-  Parcela privativa
-  Cesión de suelo -uso y dominio público-
-  Servidumbre de uso público en superficie y/o servidumbre de paso

**Actuación de dotación AD.1-9**  
 Kale Nagusia 24



ESTADO ACTUAL esc. 1:500



PROPUESTA esc. 1:500



Delimitación del ámbito de actuación

CONDICIONES DE LA EDIFICACION



Edificación a sustituir/derribar



Ocupación sobre rasante -plantas altas-



Ocupación sobre rasante -solo planta baja-



Ocupación bajo rasante



Rasante de influencia



Perfil



Alineación obligatoria



Alineación máxima sobre rasante



Alineación máxima en planta sótano

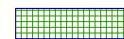


Vuelos permitidos

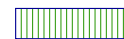
CONDICIONES DE DOMINIO



Parcela privativa



Cesión de suelo -uso y dominio público-



Servidumbre de uso público en superficie y/o servidumbre de paso