

HONDARRIBIAko HAPOeko “5.13.1. MADALENAKO KUBO” EREMUan

XEHETASUN AZTERLANA

ESTUDIO DE DETALLE

EN EL ÁMBITO “5.13.1. CUBO DE LA MAGDALENA”
DEL P.G.O.U. DE HONDARRIBIA



rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

Erredaktoreak | Redactores: **Rehabite Aholkularitza Teknikoa S.L.P.**

Sustatzaile | Promotor: **Construcciones Sukia S.A**

2.019ko otsailak 13 | 13 de Febrero de 2019

AURKIBIDEA / INDICE

1. DATU NAGUSIAK / DATOS GENERALES	3
1.1. ELKARGOKO ESPEDIENTE ZENBAKIA / N° EXPEDIENTE COLEGIAL	3
1.2. ENKARGUAREN EGILEA / AUTOR DEL ENCARGO.....	3
1.3. PROIEKTUAREN EGILEA / AUTOR DEL PROYECTO.....	3
1.4. XEDEA / OBJETO.....	3
2. AURRERAKINAK / ANTECEDENTES	4
3. HASIERAKO BALDINTZAK / CONDICIONES INICIALES.....	4
3.1. KOKAPEN / UBICACIÓN.....	4
3.2. JABETZA / TITULARIDAD.....	4
3.3. HONDARRIBIAKO HAPO / P.G.O.U DE HONDARRIBIA	4
3.4. AZTERLAN TAKIMETRIKO / ESTUDIO TAQUIMÉTRICO	5
3.5. EGUNGO EGOERAREN ARGAZKIAK / FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL	5
4. EGUNGO EGOERA (HAPO-AREN FITXA) / ESTADO ACTUAL (FICHA DEL P.G.O.U.).....	7
5. PROPOSAMEN / PROPUESTA.....	8
PLANOEN ZERRENDA / INDICE DE PLANOS.....	11
ANEXO I ERANSKINA:	12
HONDARRIBIAKO HAPO-AREN "MADALENAKO KUBO"AREN a.2/2 PARTZELAREN ARAU PARTIKULARREN FITXA / FICHA DE NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA a.2/2 DEL CUBO DE LA MAGDALENA. (P.G.O.U. DE HONDARRIBIA).....	12

1. DATU NAGUSIAK / DATOS GENERALES

1.1. ELKARGOKO ESPEDIENTE ZENBAKIA / N° EXPEDIENTE COLEGIAL

Aún por determinar.

1.2. ENKARGUAREN EGILEA / AUTOR DEL ENCARGO

El promotor de este P.A.U. es Construcciones Sukia S.A., Paseo de Lugaritz 21 (20.018) Donostia-San Sebastián y C.I.F. A20040598.

1.3. PROIEKTUAREN EGILEA / AUTOR DEL PROYECTO

La autora del presente plan es la empresa "Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.", sociedad inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) con el nº 950.598, con C.I.F. B75103408 y domicilio en Salís Ibilbidea 13, bajo, (20.304) de Irun.

1.4. XEDEA / OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación del volumen que se ha de construir en el área 5.13.1.b del ámbito "5.13.1 Cubo de la Magdalena" del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Hondarribia.

La razón es que en el punto 3 de las Normas Particulares del ámbito "5.13.1. Cubo de la Magdalena" del P.G.O.U. se recoge una edificabilidad que no se alcanza con la superficie que deriva de la geometrización establecida en la ficha de la norma particular. Ante esa contradicción, se redacta este estudio de detalle, asignando una superficie a cada planta del edificio. La nueva formalización del edificio incluye buhardas y alturas de fachada mayores a las previstas en la ficha del P.G.O.U.

2. AURRERAKINAK / ANTECEDENTES

Con fecha 8 de junio de 2017, se aprobó con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Hondarribia (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 155, de 16 de agosto de 2017).

Dicho documento de planeamiento general delimita la Unidad de Ejecución (U.E.) "5.13.1. Cubo de la Magdalena". En el planeamiento general anterior correspondía al ámbito denominado "U.E. 32.3".

A inicios de Diciembre de 2018, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, la empresa Construcciones Sukia S.A. y "Rehabite Ahokularitza Teknikoa S.L.P." tienen una reunión para poner en marcha la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) de dicho ámbito.

En reuniones posteriores se establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para fijar algunas cuestiones que tienen que ver con la volumetría del edificio que se ha de construir en el área 5.13.1.b.

3. HASIERAKO BALDINTZAK / CONDICIONES INICIALES

3.1. KOKAPEN / UBICACIÓN

La 5.13.1.b es un área de carácter rectangular de 654,50 m²s. Limita al Noroeste con el nº 6 de Javier Ugarte kalea. Al Noreste, con Sabin Arana kalea. Al Suroeste, con Javier Ugarte kalea. Y al Sureste con el nº 2 de Javier Ugarte kalea.

3.2. JABETZA / TITULARIDAD

Construcciones Sukia S.A. representa a más del 50% de la propiedad de la U.E., y en estos momentos se está en fase de tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.). Ante las dudas suscitadas entorno a la volumetría del bloque a construir, se ha decidido redactar este Estudio de Detalle.

3.3. HONDARRIBIAKO HAPO / P.G.O.U DE HONDARRIBIA

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Hondarribia. Como ya se ha señalado en el punto 2. "ANTECEDENTES" dicho documento incluye el ámbito 5.13.1, el cual incluye el área 5.13.1.b en la que está la parcela edificable objeto del presente Estudio de Detalle. La ficha del P.G.O.U. en la que se establece la definición geométrica de la nueva construcción se recoge en el **Anexo I**.

3.4. AZTERLAN TAKIMETRIKOA / ESTUDIO TAQUIMÉTRICO

Para la redacción del Estudio de Detalle se ha utilizado la cartografía municipal, y se ha contado con el asesoramiento de la empresa Geograma.

3.5. EGUNGO EGOERAREN ARGAZKIAK / FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL



Fotografía 1: Vista del número 4 de Jabier Ugarte kalea. Junto a él se aprecia la medianera del nº 6 de la misma calle. A dicha medianera se adosará la nueva edificación a construir en el marco del desarrollo del ámbito 5,13,1.



Fotografía 2: Vista del nº 2 de Jabier Ugarte kalea. También se ve la edificación comercial que será derribada para poder construir el bloque de viviendas.



Fotografía 3: Vista aérea del solar objeto de construcción del bloque de viviendas.

4. EGUNGO EGOERA (HAPO-AREN FITXA) / ESTADO ACTUAL (FICHA DEL P.G.O.U.)

El volumen que ocupa la edificación residencial propuesta para el Cubo de la Magdalena está definido en la ficha de Normas Particulares correspondiente del P.G.O.U. En dicha ficha se regulan la sección y las plantas del nuevo bloque.

En dicha ficha se recoge una nota que señala lo siguiente:

“ “La configuración de módulos de edificación -nº de módulos, longitud del frente edificable, posición de los núcleos de comunicación vertical y de los portales y otros aspectos relacionados- posee un carácter ilustrativo y **podrá reajustarse cumplimentando la edificabilidad asignada**, las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación, el tamaño promedio mínimo de vivienda, y las demás condiciones particulares de regulación de la forma de edificación establecidas en la presente norma particular”.

Teniendo en cuenta la regulación recogida en la ficha del P.G.O.U. (altura de fachada de 16 metros en Sabin Arana kalea, altura de fachada de planta baja de 4 metros en Sabin Arana

kalea, etc...) se obtiene una edificabilidad que no llega a la edificabilidad máxima asignada a la parcela a.2/2. en el punto 3 de las Normas Particulares, tal y como se recoge a continuación:

- Edificabilidad residencial existente (a realojar): 408 m²(t)
- Edificabilidad locales comerciales (a realojar): 90 m²(t)
- Edificabilidad locales auxiliares existente (a realojar): 291 m²(t)
- Incremento de edificabilidad cómputo dotación de VPP: 3.004 m²(t)

De ello se deduce que la edificabilidad (s.r.) asignada a la parcela es de 3.793,00 m²(t).

Por dicha razón, se establece la necesidad de modificar algunos parámetros a través de este Estudio de Detalle. Con dicha modificación se llega al máximo de la edificabilidad asignada. La descripción de la modificación de los parámetros se describe en el **punto 5**.

La edificabilidad sobre rasante (s.r.) resultante cumpliendo con la geometrización de la ficha de las normas particulares, se recogen en la siguiente tabla:

SUPERFICIE (m ² c)	
Planta Baja	622,00
Plantas 1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a	2.676,96
Bajocubierta	310,55
Patio de 10 m ² /planta	-50,00
Ascensor de 2,85 m ² /planta	-14,25
Total	3.545,26

En el plano de “**ED.02 Estado Actual**”, se reflejan las plantas y secciones de la edificación, así como los vuelos, tal y como se han contabilizado para calcular la edificabilidad. Dicha información es la recogida en la ficha de la norma particular del P.G.O.U. para la parcela a.2/2.

5. PROPOSAMEN / PROPUESTA

Los parámetros modificados son los siguientes:

- Las alturas de fachada (planta baja y plantas altas) se aumentan. Por una parte, en planta baja se aumenta la altura de fachada de 4,00 m a 4,18 m, tal y como se recoge en la sección del **plano ED.03**. Por otra, en plantas altas se aumenta la altura de fachada de 12,00 m a 12,60 m (desde cara inferior de forjado de planta 1^a hasta cara inferior del vuelo, según se recoge en el plano ED.03).
- Buhardas. Señala la Ordenanza General para la calificación “a.2 Ensanche” que en los ámbitos que así lo establezca la Norma Particular correspondiente, se autoriza la

disposición de buhardas en la planta bajo cubierta. Y que las mismas se ajustarán a la configuración establecida en el artículo procedente para las parcelas a.1.

En nuestro caso, la norma particular no lo establece, por lo que se hace valer este Estudio de Detalle para establecer la posibilidad de construir buhardas, ajustando su configuración a lo que señala en el artículo procedente para las parcelas a.1.

Dicho artículo señala lo siguiente:

- o El número de buhardas será igual o menor que el de los módulos de ventanas existentes o previstos en la fachada, y su desarrollo y volumen se ajustarán de forma que no resulten dominantes en el volumen del conjunto de la cubierta.
- o La dimensión del total de su frente será inferior a 2,50 m, y la separación entre sus paredes laterales superior a 1,00 m.
- o Su frente dispondrá de huecos acristalados.
- o Su cubierta se resolverá a dos o tres aguas, con una pendiente máxima del 40%, y, podrá disponer de aleros con un vuelo menor de 0,40 m. Su cumbre se dispondrá en el eje de los huecos.
- o Si se sitúan en el plano de fachada:
 - Se dispondrán en los ejes de composición vertical de los huecos del resto de la fachada, y tendrán un frente igual que el de éstos.
 - El frente total de la buhardilla no superará en 0,70 m a la anchura del hueco.

Con la modificación de alturas de fachada y de posibilidad de situar buhardas en cubierta se obtiene un aprovechamiento de 3.793,00 m²c., es decir, se agota la edificabilidad máxima admitida en las normas particulares del ámbito "5.13 Alde Zaharra". La pormenorización de dicha edificabilidad por planta es la siguiente:

	SUPERFICIE (m ² c)*
Planta Baja*	696,00
Planta 1 ^a	634,65
Planta 2 ^a	648,45
Planta 3 ^a	648,45
Planta 4 ^a	648,45
Bajocubierta	517,00
Total	3.793,00

*El cómputo se ha realizado cumpliendo con los criterios del P.G.O.U.

**La planta baja incluye la parte cubierta de acceso a garaje.

Hondarribia, a 13 de Febrero de 2019

REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

PLANOEN ZERRENDA / INDICE DE PLANOS

Zka / N°	Deskripzioa / Descripción	Eskala / Escala
----------	---------------------------	-----------------

INFORMAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN

ED.01.	Situación, Emplazamiento	Varios
ED.02.	Estado Actual	1/300

PROPOSAMEN-PLANOAK / PLANOS DE PROPUESTA

ED.03.	Estado Futuro	1/300
---------------	---------------	-------

ANEXO I ERANSKINA:

HONDARRIBIAKO HAPO-AREN "MADALENAKO KUBO"AREN a.2/2 PARTZELAREN ARAU PARTIKULARREN FITXA / FICHA DE NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA a.2/2 DEL CUBO DE LA MAGDALENA. (P.G.O.U. DE HONDARRIBIA)

ESTUDIO DE
DETALLE

KOKAPENA SITUACION

1. U.E. "5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA"
PARCELA "g.2/2". HONDARRIBIA

SUSTATZAILEA PROMOTOR
CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.



PLANOA PLANO
**KOKAPENA
ETA KOKALEKUA**

SITUACION
Y EMPLAZAMIENTO

ESKALA 1/2500-1/1000 ESCALA

ZBK Nº

ED 01

DATA 2019 otsaila FECHA febrero 2019
moldatua modificado
data fecha

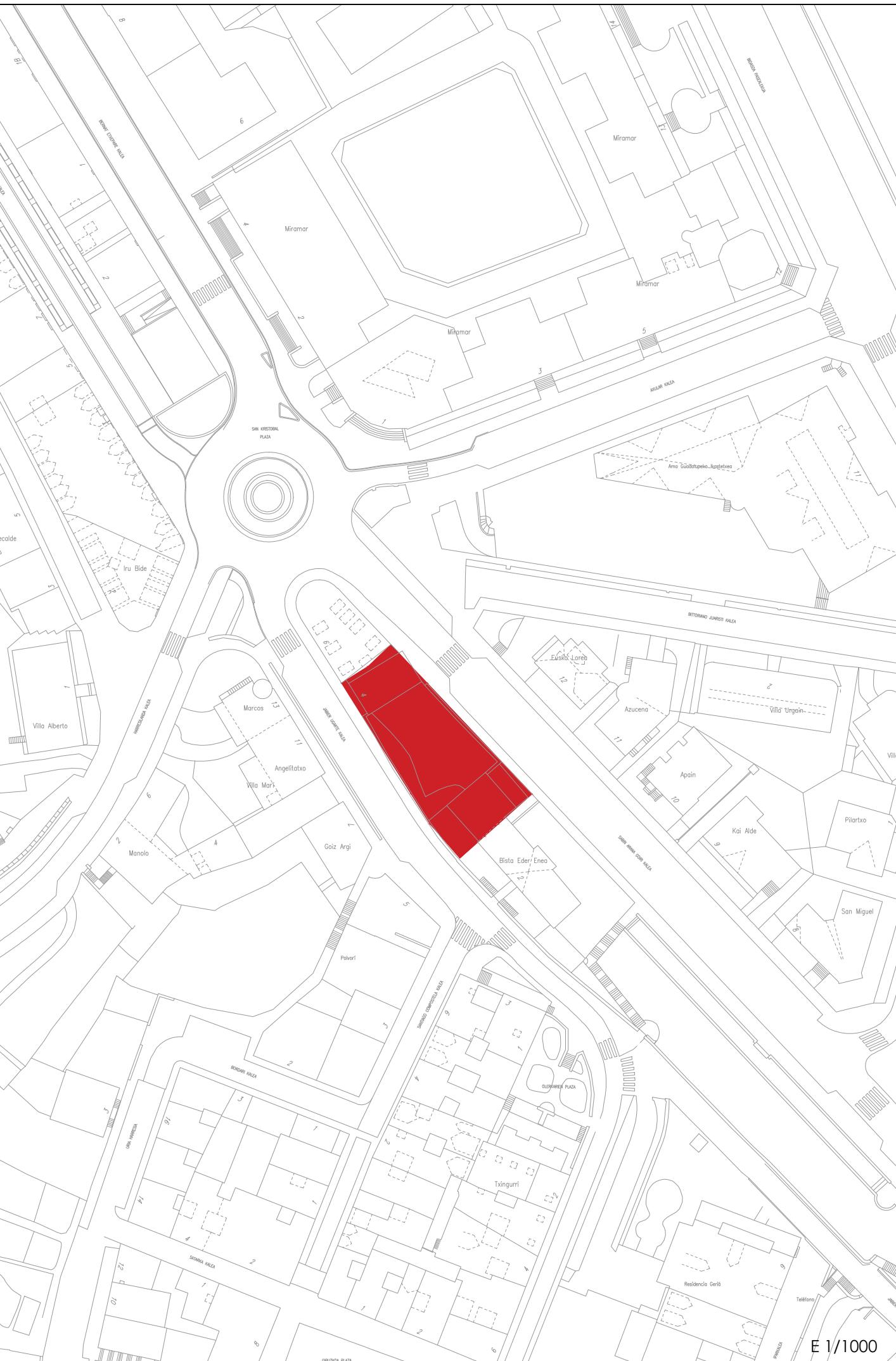
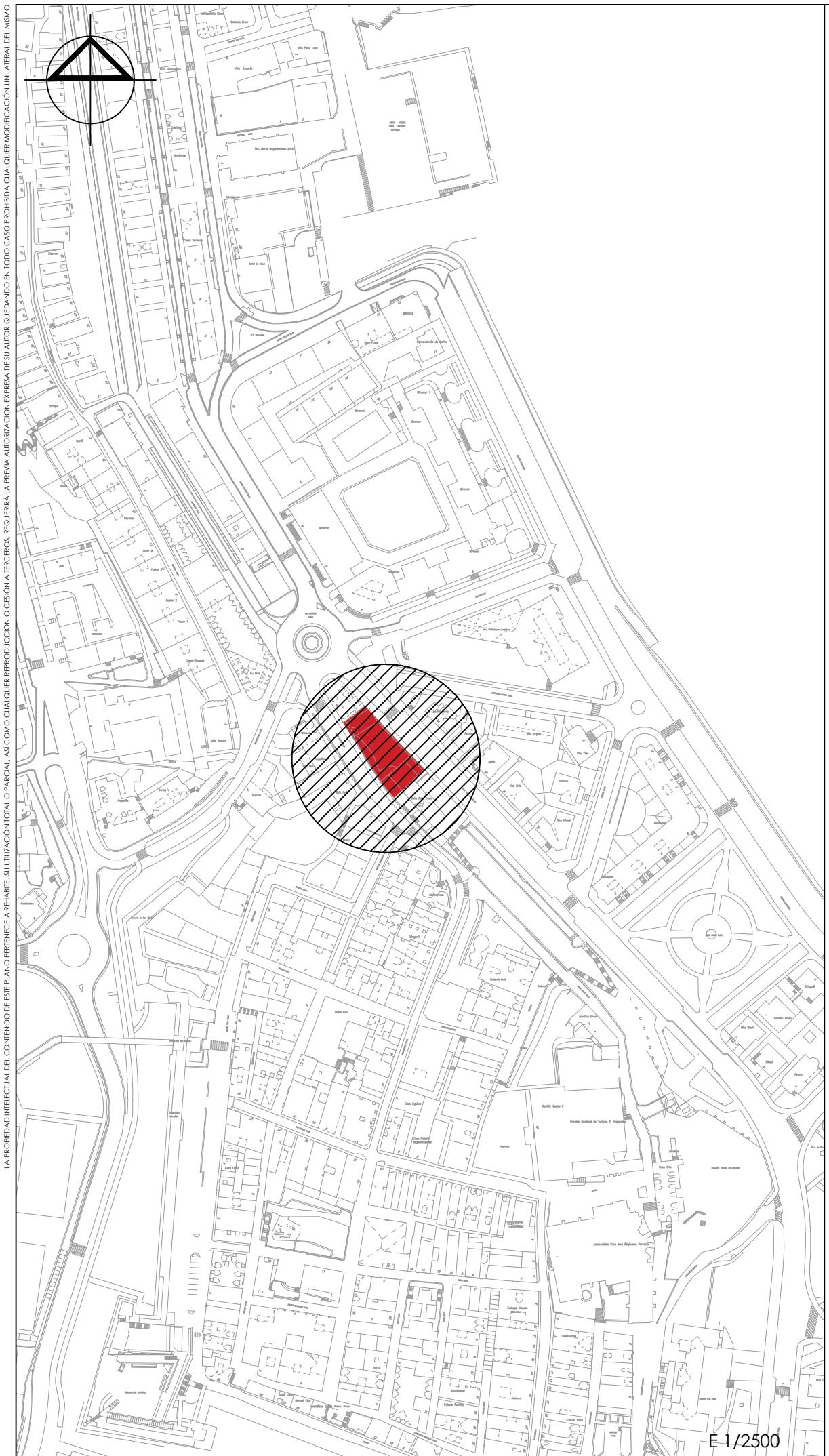
ARKITEKOAK ARQUITECTOS

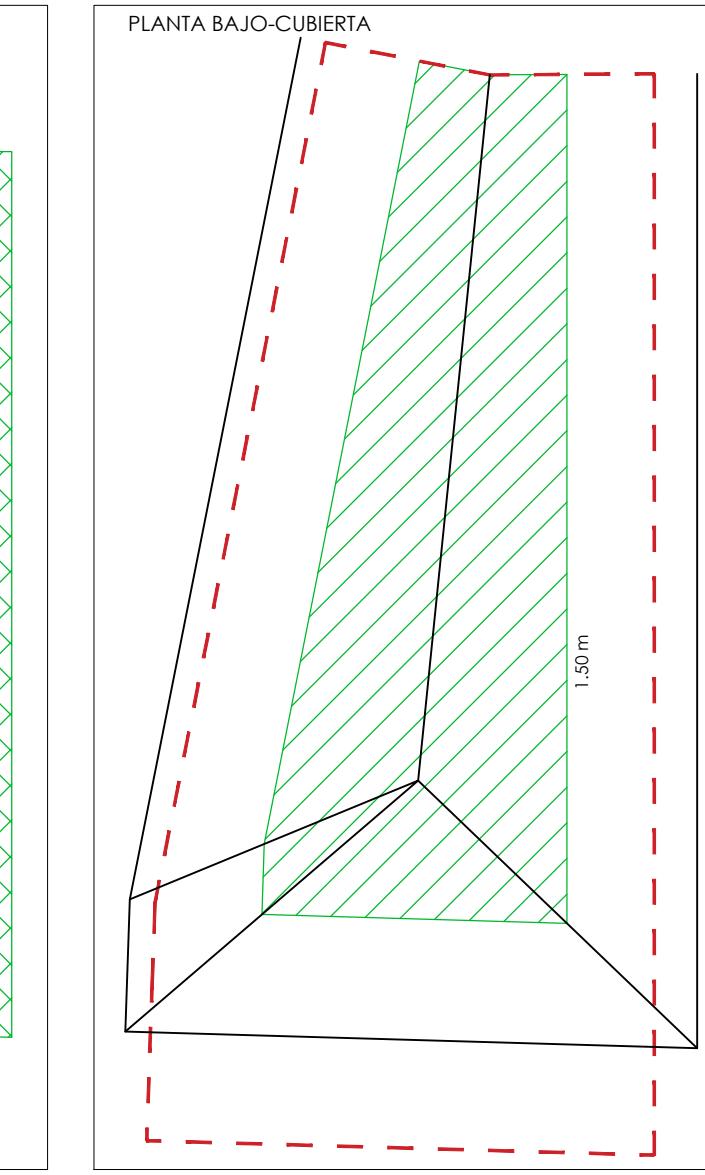
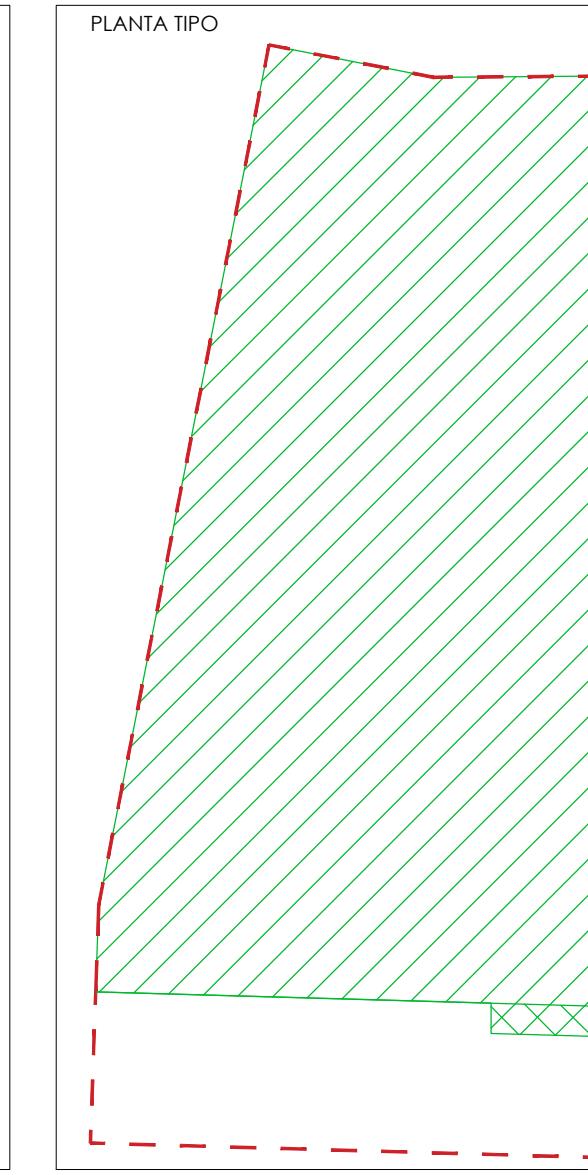
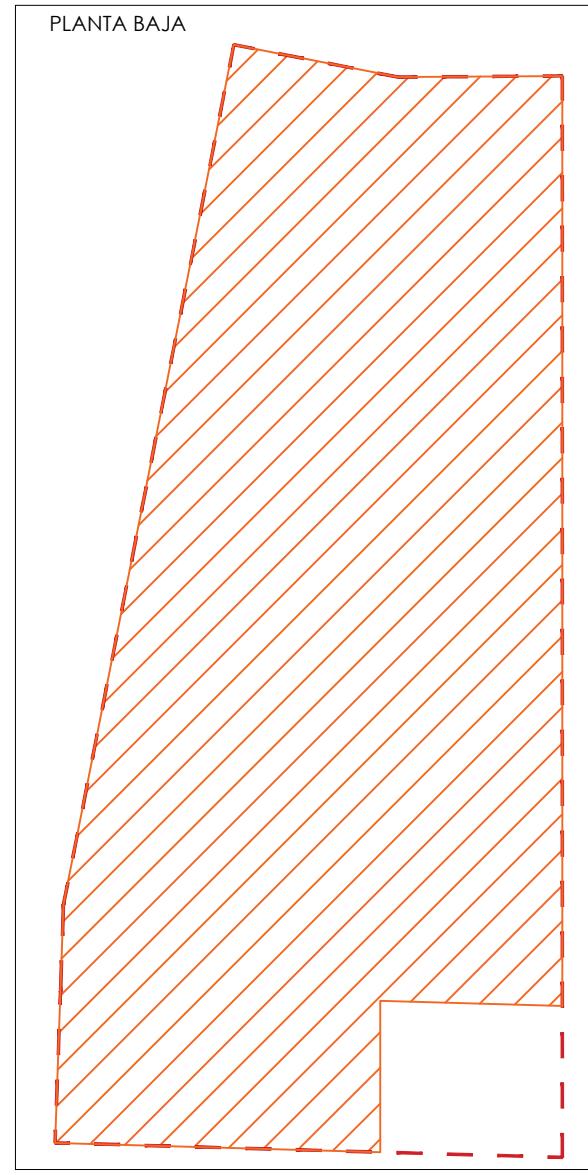
ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite
espazioak bizierritzen • revitalizamos espacios





SUPERFICIES SEGUN FICHA PARTICULAR DEL P.G.O.U.

* Las superficies derivan de la geometrización establecida en la ficha de la U.E. "5.13.1 Cubo de la Magdalena" de las normas particulares para los ámbitos urbanísticos del P.G.O.U.

PLANTA TIPO (1-2-3-4)	2676.96 m ²
PLANTA BAJOCUBIERTA	310.55 m ²
PATIO	10 m ² x 5 plantas
ASCENSOR	2.85 m ² x 5 plantas
TOTAL RESIDENCIAL	2923.26 m ²
PLANTA BAJA	695.93 m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	3619,19 m²

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.

*Las superficies derivan de lo establecido en el punto 3 de las normas particulares del ámbito "5.13. ALDE ZAHARRA"

Edificabilidad residencial existente (a realojar)	408.00 m ²
Edificabilidad locales comerciales existentes	90.00 m ²
Edificabilidad locales aux. existente (a realojar)	291.00 m ²
Incremento cómputo dot. VPP	3004.00 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE	3793.00 m²

ESTUDIO DE
DETALLE

KOKAPENA SITUACION

1. U.E. "5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA"
PARCELA "a.2/2". HONDARRIBIASUSTATZAILEA PROMOTOR
CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.PLANO PLANO
EGUNGO EGOERA

ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/300 ESCALA
ZBK N°**ED 02**

DATA 2019 otsaila
moldatua
data

FECHA febrero 2019
modificado
fecha

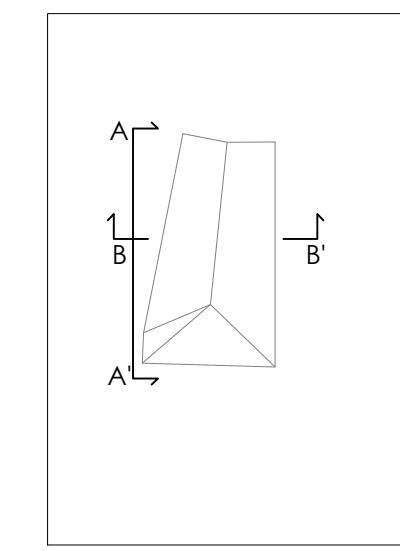
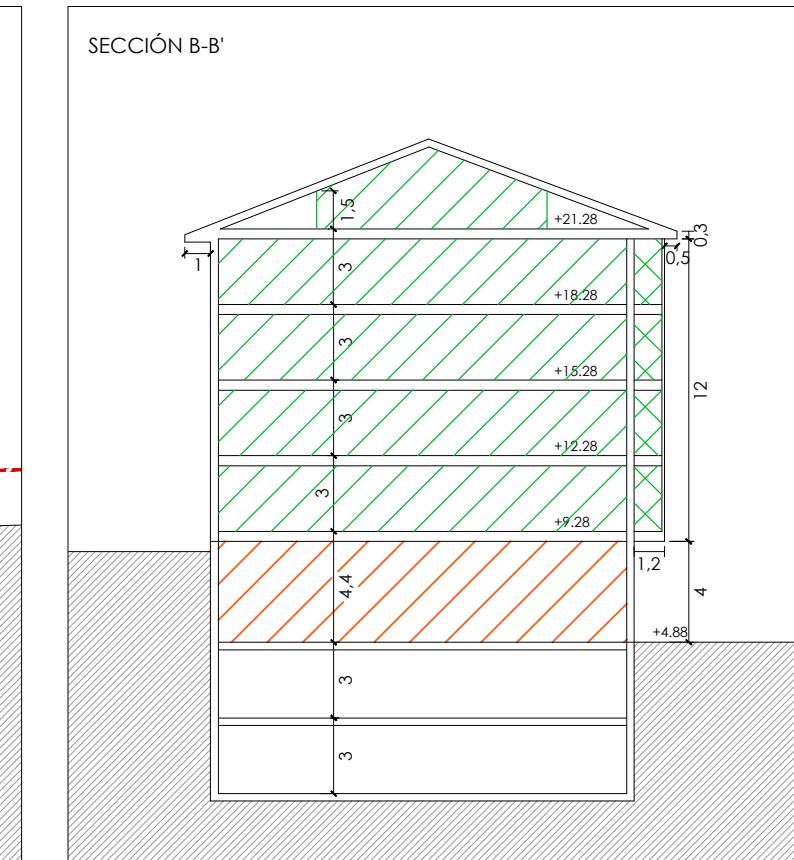
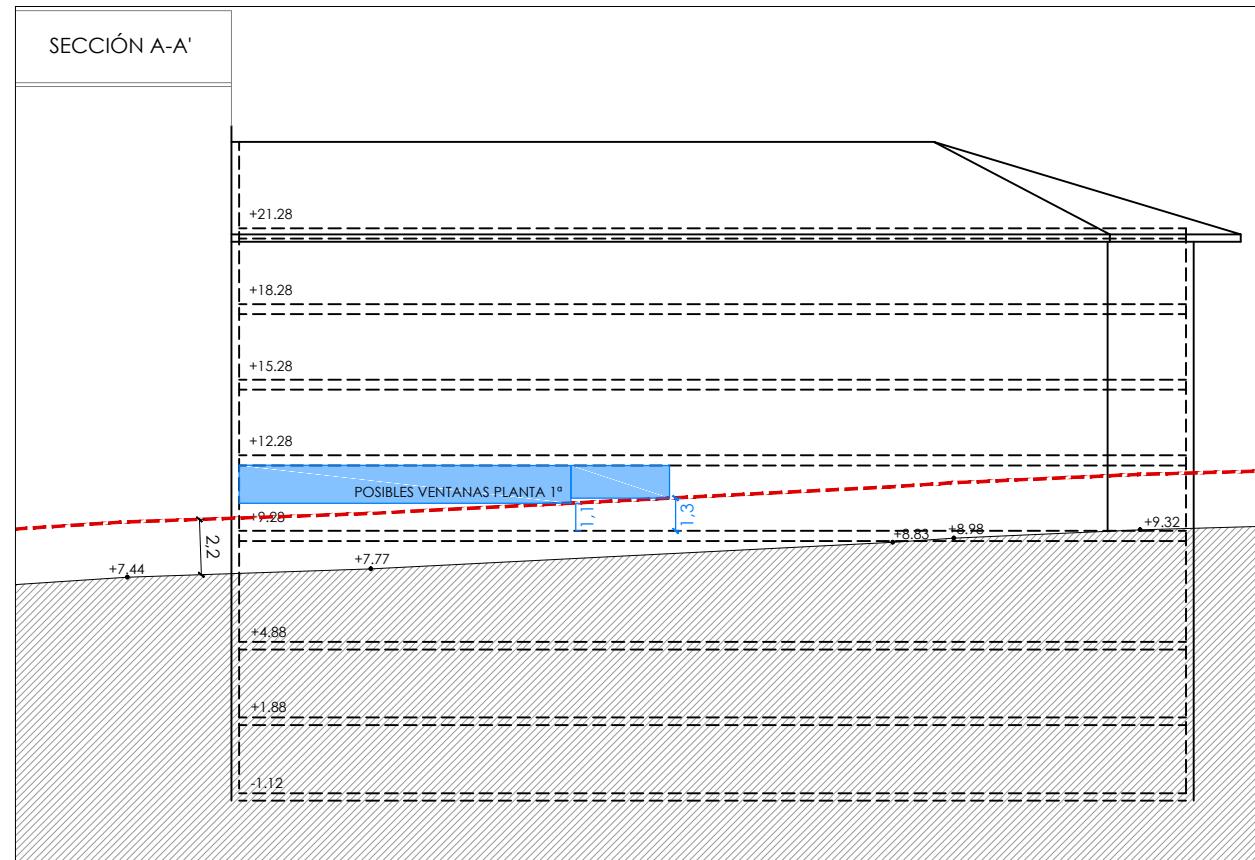
ARKITEKOAK ARQUITECTOS

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

rehabite
espacioak bizi beritzan • revitalizamos espacios



ANEXO I ERANSKINA:

HONDARRIBIAKO HAPO-AREN "MADALENAKO KUBO"AREN a.2/2 PARTZELAREN ARAU PARTIKULARREN FITXA / FICHA DE NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA a.2/2 DEL CUBO DE LA MAGDALENA. (P.G.O.U. DE HONDARRIBIA)

