

**PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
RELACIONADO CON EL ESTUDIO DE DETALLE EN EL
ÁREA 5.13.1.B DEL ÁMBITO “5.13.1 CUBO DE LA
MAGDALENA”**

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA RELACIONADO CON EL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁREA 5.13.1.B DE LA U.E. “5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA”

I.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Si bien de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 108, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), la obligatoriedad de la elaboración del correspondiente Programa de Participación Ciudadana que determine los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración se predica únicamente de la formulación de documentos de planeamiento de ordenación estructural, su elaboración puede ampliarse a la formulación de documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada. Dicho Programa puede fijar, entre otros, mecanismos de participación como los siguientes:

- Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del instrumento.
- Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas de los aspectos incluidos en el instrumento.
- Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

El Estudio de Detalle del área 5.13.1.b del ámbito “5.13.1 Cubo de la Magdalena” es un instrumento de ordenación pormenorizada para el cual el Ayuntamiento de Hondarribia ha considerado necesario complementar su elaboración con el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

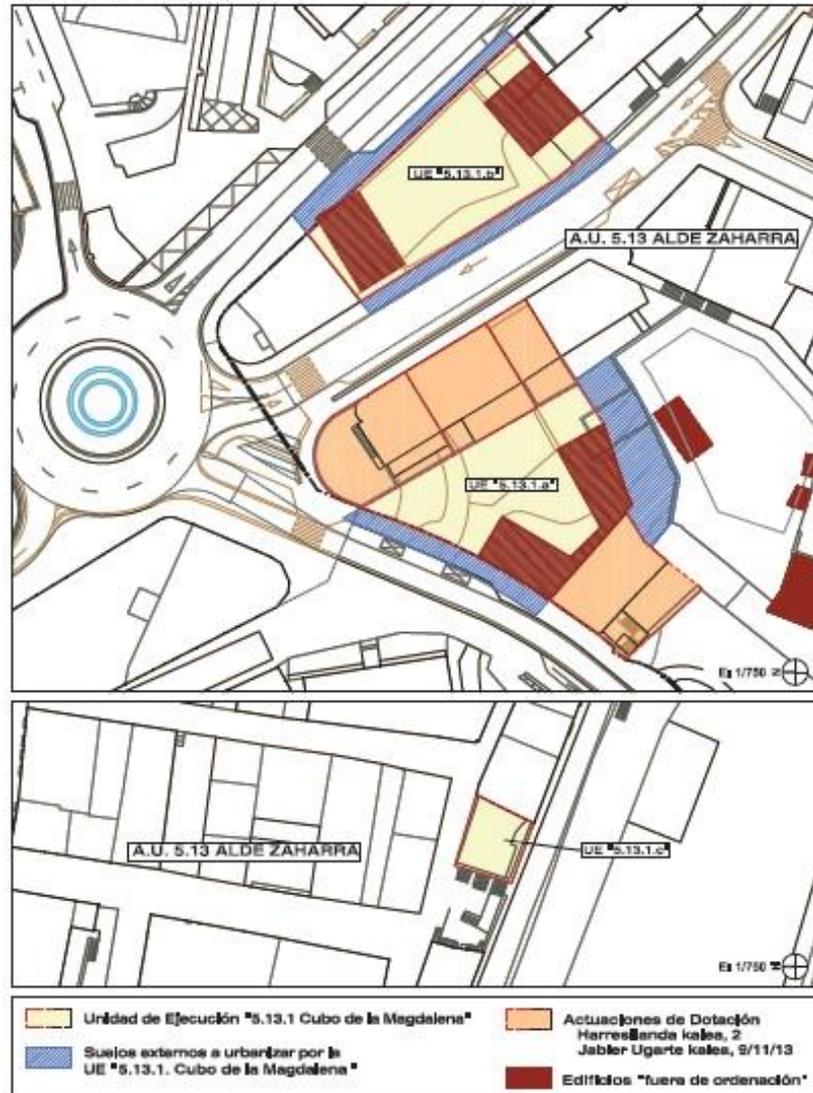
II.- ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE. DETERMINACIONES DEL PGOU

El ámbito, discontinuo y situado enteramente en el Casco Antiguo, tiene tres áreas, y una de ellas se denomina 5.13.1.b. Está situada entre las calles Jabier Ugarte y Sabin Arana, cerca de la rotonda de Miramar. Limita por el noroeste con el nº6 de Javier Ugarte, al Noreste con la calle Sabin Arana, por el suroeste con la calle Javier Ugarte y por el sureste con el nº2 de la citada calle (Casa Vista Eder).

El vigente Plan General aprobado en diciembre de 2016 recoge este ámbito como U.E. 5.13.1 "CUBO DE LA MAGDALENA" clasificándolo como suelo urbano no consolidado, incluyendo la ordenación pormenorizada del mismo, sin remitir por tanto a un posterior instrumento de planeamiento.

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS. II. Normas Particulares Ámbitos Urbanísticos

S. Hirigunea
 "5.13. ALDE ZAHARRA" (Cont.)



1. CONDICIONES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.
 2. Cubo de la Magdalena. Unidad de ejecución y actuaciones de dotación.

5. Hirigunea

*5.13. ALDE ZAHARRA (Cont.)

3. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo Suelo urbano.
- * Determinación ordenación pormenorizada PGOU.
- * Programa de actuación
 - ° Plan de rehabilitación integrada:
 - Iniciativa Ayuntamiento de Hondarribia.
 - Plazo formulación 24 meses. (Plazo máximo aprobación inicial)
 - ° Condiciones generales de actuación
 - "Ámbito de actuación integrada"
 - "5.13.1. Cubo de la Magdalena" Programa de actuación urbanizadora*
 - "Ámbito de expropiación"
 - "5.13.2. Baluarte de San Nicolás"
 - Gestión suelo "Expropiación"
 - Titularidad e iniciativa de ejecución: .. Ayuntamiento de Hondarribia.
 - Resto del Ámbito Actuación directa.
 - ° Plazo de actuación
 - AAI "5.13.1. Cubo de la Magdalena" 4 años (Formulación del "programa de actuación urbanizadora")
 - AE "5.13.2. Baluarte de San Nicolás" 4 años (inicio expediente expropiación)
 - AD "5.13.3. Ampliación Parador / Arma Plaza" 2 años (Aprobación reparcelación)
 - ° Cumplimiento de las obligaciones legales de aportación de dotaciones
 - AAI "5.13.1. Cubo de la Magdalena"
 - Dotación VPP Excluida. Se sustituirá por la compensación al PMS de la diferencia de valor correspondiente en el trámite reparcelatorio, la cual podrá monetizarse.
- ° Las dotaciones de "espacios libres" y "otras dotaciones locales" exigibles a las intervenciones de incremento de la edificabilidad materializada se consideran cumplimentadas con carácter general en los "suelos urbanos" del barrio "5. Hirigunea" por las dotaciones existentes y propuestas en el mismo.

5. Hirigunea

*5.13. ALDE ZAHARRA (Cont.)

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Zonificación pormenorizada.....Plano "5.3.1 Hirigunea. Zonificación Pormenorizada" del presente documento "C.II".

* Condiciones particulares de edificación:

* "Parcelas a.1":

(Parcelas en las que se autorizan incrementos de edificabilidad o del perfil edificable):

"UE. 5.13.1 Cubo de la Magdalena":

Se remite la definición de su "ordenación pormenorizada" a los gráficos "II.1" y "II.2" de la presente "norma particular".

La ejecución de la edificación propuesta quedará condicionada al resultado de la "intervención arqueológica" exigida.

- Ubilla Kalea, 1-3 / Plaza del Mercado, 1:

- Parcelación:

Las tres fincas reseñadas se podrán agrupar en una parcela edificable única. Sin embargo, se deberán preservar los muros laterales de los edificios "Ubilla Kalea, 1" y "Ubilla Kalea, 3", y, demás elementos de interés existentes –en todo caso los elementos de sillera de muros y fachadas– en los mismos. Los muros citados podrán perforarse puntualmente para comunicar los diferentes módulos de edificación –en la medianera entre "Ubilla, 1" y "Plaza del Mercado, 1" se utilizarán con ese fin los huecos con recercos de sillar existentes–.

- Configuración volumétrica de la edificación:

Perfil de edificación:

- . N° de plantas:IVI - (No se autoriza la disposición de sótanos)
- . Altura máxima:12,80 m. Los niveles de las plantas en el edificio "Ubilla Kalea, 3" se definirán en coherencia con la configuración de los elementos de fachada a mantener, aunque den lugar a diferencias de nivel respecto a los del resto de los módulos de edificación de la parcela.
- . Referencias medición alturas:
 - "Ubilla, 3": Punto medio del frente de fachada.
 - "Ubilla, 1" / "Plz. del Mercado, 1": Punto medio del frente de fachada a "Plaza del Mercado".

- La ejecución de la edificación propuesta quedará condicionada al resultado de la "intervención arqueológica" exigida.

- Juan de Labordia Kalea, 13:

- Parcelación:

La parcela podrá agruparse con la parcela "Ubilla kalea, 4" –"Casa Artzu"– recomponiendo a la configuración originaria de ésta.

- Configuración volumétrica de la edificación:

¹ Disposición en planta

(En caso de edificación independiente):

- . Patio: 3,00 m de anchura mínima respecto a la fachada trasera de "Ubilla, 4".

² Perfil de edificación:

- . N° de plantas:III (b) / - (No se autoriza la disposición de sótanos)
- . Altura máxima: 9,80 m

5. Hirigunea
 *5.13. ALDE ZAHARRA (Cont.)

<p>* <u>Parcela "b"</u> (*Parador Carlos V*) Sub-parcela "b.2" (*Bajo rasante espacio libre "d.1.2.c"):</p>	<p>Se remite la definición de su "ordenación pormenorizada" al gráfico "II.3" de la presente "norma particular". La ejecución de la edificación propuesta quedará condicionada al resultado de la "intervención arqueológica" exigida.</p>
<p>* <u>Parcelas c.2"</u> - "c.2.b Casa Eguiluz":</p>	<p>Se autoriza la reposición del perfil original de la cubierta a partir de la cornisa existente, con aleros de 1,30 m hacia "Juan de Laborda Kalea" y 0,80 m en la fachada trasera hacia la "cárcava".</p>
<p>- "c.2.d Colegio de San José":</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Edificabilidad física" (sr): - Configuración volumétrica de la edificación: ¹ Ocupación en planta máx.: ¹ Perfil de edificación: ¹ N° de plantas: ¹ Altura máxima: - El Ayuntamiento podrá exigir la tramitación previa de un "estudio de detalle". 	<p>Δ 25% de la "edificabilidad existente"</p> <p>750 m²</p> <p>III</p> <p>10,00 m</p>

* Condiciones particulares de uso:

<p><u>Parcelas "a.1". Planta baja:</u></p> <p>¹ <u>Uso predominante:</u></p>	<p>Comercial. Se consolidan obligatoriamente los usos "comerciales" existentes, en los locales de planta baja y, no se autoriza en ningún caso su sustitución por usos de "vivienda". Asimismo, deberán destinarse obligatoriamente a "usos comerciales" los locales de "planta baja" de las nuevas edificaciones previstas con frente a las calles y espacios siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> * "Sabin Arana Kalea". * "Arma Plaza, 1" * "San Nikolas Kalea, 4" * Plaza del Mercado (<i>Remigio Mendiburu plaza</i>)
<p>² <u>Uso compatible:</u></p>	<p>Vivienda y "usos auxiliares".</p>

El objeto de este Estudio de Detalle es la definición de las alineaciones y perfiles definitivos de la edificación en la parcela correspondiente al área 5.13.1.b. respecto a las previsiones del PGOU aprobado.

El documento de Estudio de Detalle en la Unidad de Ejecución "U.E. 5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA" contiene las determinaciones correspondientes a ordenación pormenorizada respetando estrictamente las determinaciones de ordenación estructural.

El Estudio de Detalle en la Unidad de Ejecución "U.E. 5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA" se limita por tanto a alterar los siguientes aspectos:

- 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. 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 1ª hasta cara inferior del vuelo).

Esse incremento es para poder agotar la edificabilidad, es decir, es un ajuste necesario para agotar el aprovechamiento.

- **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 precedente 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 precedente para las parcelas a.1.

Dicho artículo señala lo siguiente:

- 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.
- 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.
- Su frente dispondrá de huecos acristalados.
- 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 cumbrera se dispondrá en el eje de los huecos.
- Si se sitúan en el plano de fachada:
 - o 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.
 - o 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 (m²c)*
Planta Baja*	696,00
Planta 1ª	634,65
Planta 2ª	648,45
Planta 3ª	648,45
Planta 4ª	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.

El presente Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad urbanística de la parcela.

III.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PROPUESTO

El Programa de Participación Ciudadana ahora propuesto en relación con el Estudio de Detalle en la Unidad de Ejecución “U.E. 5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA” responde a los siguientes criterios:

1.- Sesión pública de exposición y explicación de las propuestas del documento

Se prevé la realización de una charla o sesión de exposición y explicación de la propuesta del documento, abierta a los ciudadanos de Hondarribia, y, en particular, a los vecinos colindantes con la “U.E. 5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA”.

Esa charla será anterior al período de información pública.

La fecha y el lugar de realización de esa sesión pública serán dados a conocer con la debida antelación y publicidad, en la página Web del Ayuntamiento.

De forma previa a la exposición se divulgará el presente Programa en la página Web del Ayuntamiento por plazo mínimo de 10 días, acompañando la documentación referente a la ordenación vigente y la ordenación propuesta.

2.- Exposición pública del documento tras su aprobación inicial

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente (art. 98 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), el citado documento urbanístico ha de someterse al correspondiente trámite de información pública durante el período de veinte días.

A lo largo de ese periodo el documento estará a disposición de los ciudadanos con el fin de que puedan conocer su contenido y sus propuestas, y, en su caso, puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Para ello, el Ayuntamiento de Hondarribia y sus técnicos están y estarán a disposición de los ciudadanos con el fin de explicar su contenido, y dar respuesta a las dudas, preguntas, etc.. que pudieran tener y plantear.

3.- Sometimiento al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal

El documento urbanístico será sometido al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal con el fin de que éste proceda a su análisis y, en su caso, a la determinación de las propuestas o alternativas que estime razonables.

De esa manera, el documento urbanístico será conocido por el conjunto de las entidades públicas y privadas presentes en dicho Consejo, y sus propuestas podrán ser debatidas en él.

4.- Los realojos y traslados requeridos, y su gestión

Para construir el bloque de viviendas se hace necesario el derribo de 2 edificios:

- Edificio en Javier Ugarte kalea 4. Se localiza en el área 5.13.1.b), y se trata de un edificio de PB+2 (100,83 m²c por planta, aproximadamente) que da tanto a Javier Ugarte kalea como a Sabin Arana kalea. Tiene paredes perimetrales de mampostería y estructura de madera. Se localiza muy cerca de la medianera del edificio de PB+6+BC situado en el nº 6 de Javier Ugarte kalea. Las 3 plantas tienen uso residencial.

- Edificio de unos 103,47 m²c en una única planta y uso comercial, situado al Sureste del área 5.13.1.b).

Actualmente hay una vivienda ocupada en Javier Ugarte 4, la del 1º. El inquilino de dicha vivienda tiene derecho al realojo, tal y como se recogerá en el correspondiente convenio de realojo en el Proyecto de Reparcelación.

El local comercial "Etxola" tendrá derecho a indemnización.

5.- Disponibilidad y divulgación del documento urbanístico

El documento urbanístico estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas del Ayuntamiento de Hondarribia.

Además con el fin de facilitar la comprensión de ese documento y de sus propuestas, ha sido elaborado un resumen ejecutivo o memoria síntesis del mismo.

Ha sido elaborado un díptico, recogiendo la ordenación del vigente PGOU y la nueva ordenación tras los ajustes propuestos en el Estudio de Detalle.

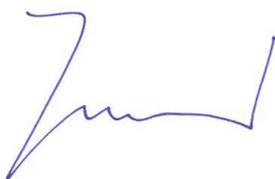
Hondarribia, a 4 de Febrero de 2020

**REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.**

LETRADO



Aritz Berastegui Aizpurua



Jose Mª Abad Uruzola



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz