

PROPOSAMENA

- Fatxadako altuerak (behe solairua eta goiko solairuak) handitzen dira. Alde batetik, behe solairuan, fatxadako altuera handitzen da 4,00 metrotik 4,18 metrora, etorkizuneko egoeran B-B' ebaketan jasota dagoen bezala. Beste alde batetik, goiko solairuetan fatxadako altuera handitzen da 12,00 metrotik 12,60 metrora (1. Solairuko forjatuaren azpialdetik hegalararen azpialderaino, etorkizuneko egoeran B-B' ebaketan jasota dagoen bezala).
- Txoritokiak: Ordenantza Orokorak "a.2 Zabaltza" kalifikaziorako jasotzen du honakoa: eremu bati dagokion Arau Partikularrak hala jasotzen duenean, onartu egingo dira txoritokiak teiltupean. Halaber, horien konfigurazioa ajustatuko dela a.1 partzeleki dagokien artikuluari.

Gure kasuan, arau partikularak ez du halakorik jasotzen; beraz, Xehetasun Azterlan hau baliatzen da txoritokiak eraiki ahal izateko. Txoritokiaren konfigurazioa ajustatu egiten da dagokien artikulua a.1 partzeletarako jasotzen duenarekin.

Artikulu horrek honakoa jasotzen du:

- o Txoritoki kopurua hauxe izango da: bertan dauden leiho-moduluen ala curreikusita daudenen berdina ala txikiagoa. Euren garapena eta bolumena ajustatuko dira honako helburuarekin: ez daitezela suertatu dominanteak estalkiaren volumen orokorrean.
- o Fronte osoaren neurria 2,50 metro baino txikiagoa izango da, eta, lateraletako paretan arteko neurria, metro bete baino handiagoa.
- o Fronteak beiradun bakoak izango ditu.
- o Estalkiak 2 ala 3 isuri izango ditu, %40ko gehieneko maldarekin, eta hegalarak izan ahal izango ditu, betiere 40 cm-koak gehienez. Gailurra bahoan ardatzean kokatuko da. Fatxadaren plano berean kokatzen badira:
 - Gainontzeko fatxadaren bahoan konposizio bertikaleko ardatzetan kokatuko dira, eta horien fronte berdina izango dute.
 - Txoritokiaren fronte osoa ez da izango bahoaren zabalera baino 0,70 metro handiagoa.

Fatxadaren altueren aldaketarekin eta estalkian txoritokiak jartzeko aukerarekin, 3.793,00 m²c lortzen dira, alegia, agortu egiten da "5.13 Alde zaharra" eremuko arau partikularretan jasota dagoen gehieneko eraikigarritasuna. Hauxe da plantako eraikigarritasunaren xehetasuna:

| | AZALERA (m ² c) |
|------------------|----------------------------|
| BEHE SOLAIRUA ** | 696,00 |
| 1.SOLAIRUA | 634,65 |
| 2.SOLAIRUA | 648,45 |
| 3.SOLAIRUA | 648,45 |
| 4.SOLAIRUA | 648,45 |
| TEILATUPEA | 517,00 |
| GUZTIRA | 3.793,00 |

*Zenbaketa egin da HAPOaren irizpideei jarraituz.

**Behe solairuak hartzen du garajeko sarrerarako alde estalita.

PROPUESTA

- 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 B-B' del estado futuro. 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, según se recoge en la sección B-B' del estado futuro).
- 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:

- 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 cumbrera se dispondrá en el eje de los huecos.
 - 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 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.

HONDARRIBIAKO HAPOKO "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

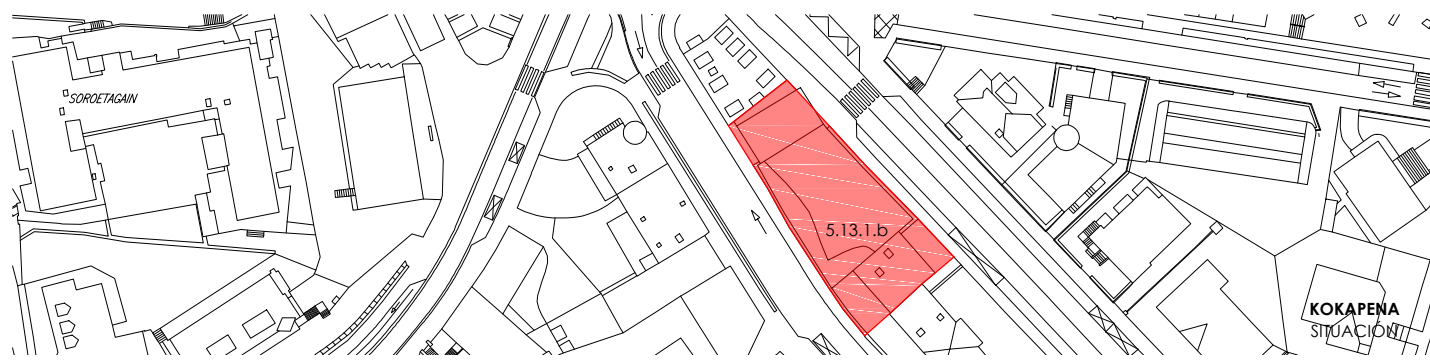
SUSTATZAILEA _ PROMOTOR
Construcciones Sukia S.A.

FEBRERO 2020ko OTSAILA

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

EGUNGO EGOERA _ ESTADO ACTUAL



SUPERFICIES SEGÚN FICHA PARTICULAR DEL P.G.O.U.* SUPERFICIES SEGÚN FICHA PARTICULAR DEL P.G.O.U.*

| | |
|--|-------------------------------|
| Solairu eredia _ Planta tipo | 2.676,96 m ² |
| Teilatupe solairua _ Planta bajo cubierta | 310,55 m ² |
| Patioa _ Patio 10 m ² x 5 planta | -50,00 m ² |
| Igogailua _ Ascensor 2.85 m ² x 5 planta | -14,25 m ² |
| Bizitegia guztira _ Total residencial | 2.923,26 m² |
| Behe solairua _ Planta baja | 695,93 m ² |
| Sestra gainetik guztira _ Total sobre rasante | 3.619,19 m² |

* 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.

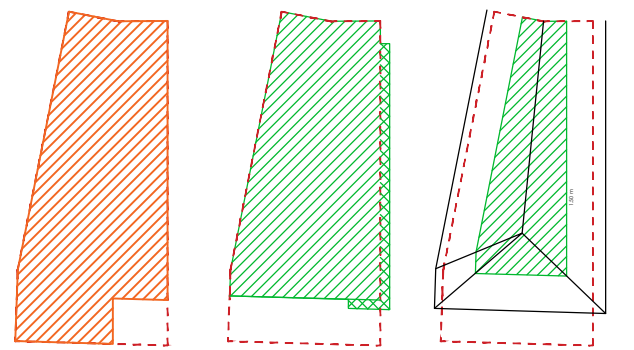
* Las superficies derivan de la geometrización establecida en la ficha de la U.E. "5.13.1 Cubo de la Magdalena" de las normas particulares para los ámbitos urbanísticos del P.G.O.U.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.* EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.*

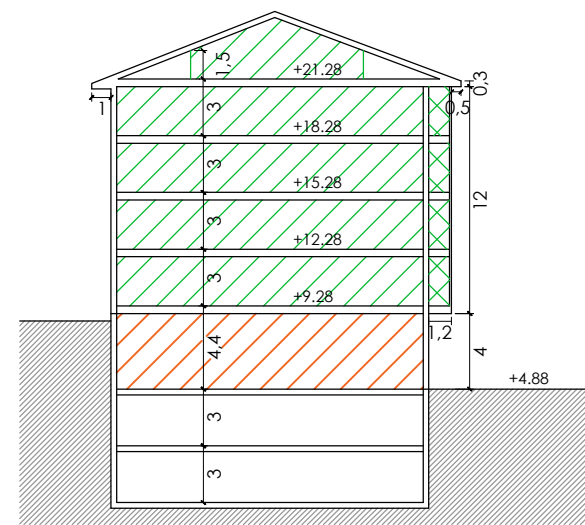
| | |
|---|-------------------------------|
| Edificabilidad residencial existente (a realojar) | 408,00 m ² |
| Edificabilidad locales comerciales existentes | 90,00 m ² |
| Edificabilidad locales aux. existente (a realojar) | 291,00 m ² |
| Incremento cómputo dot. VPP | 3.004,00 m ² |
| TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE | 3.793,00 m² |

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

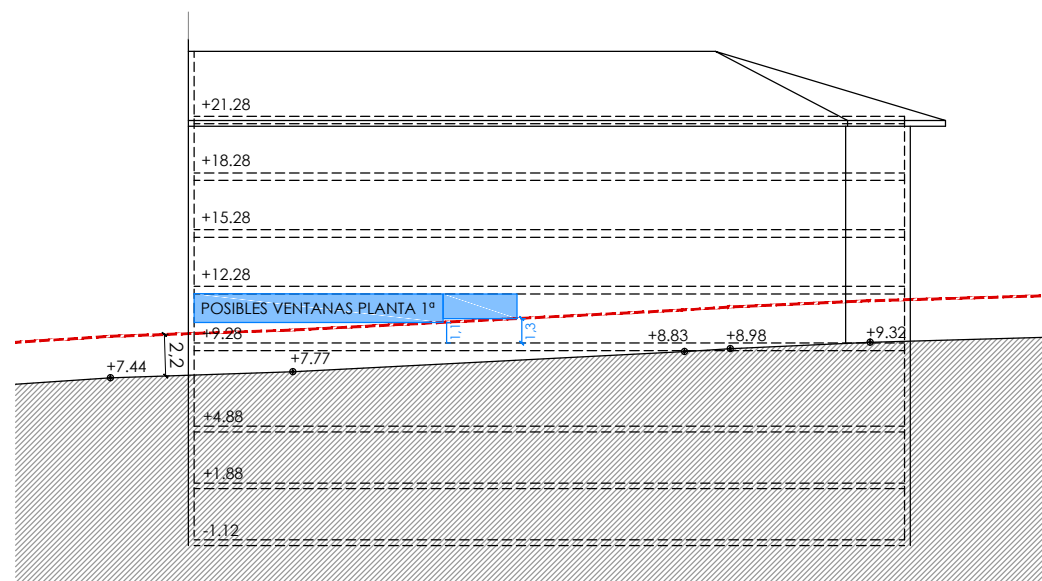
*Las superficies derivan de lo establecido en el punto 3 de las normas particulares del ámbito "5.13. ALDE ZAHARRA"



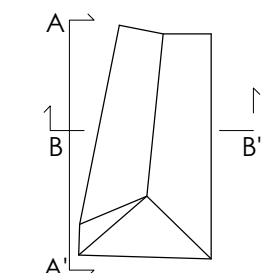
BEHE SOLAIRUA PLANTA BAJA
SOLAIRU EREDUA PLANTA TIPO
TEILATUPE SOLAIRUA PLANTA BAJO-CUBIERTA



B-B' EBAKETA SECCIÓN B-B'



A-A' EBAKETA SECCIÓN A-A'



rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

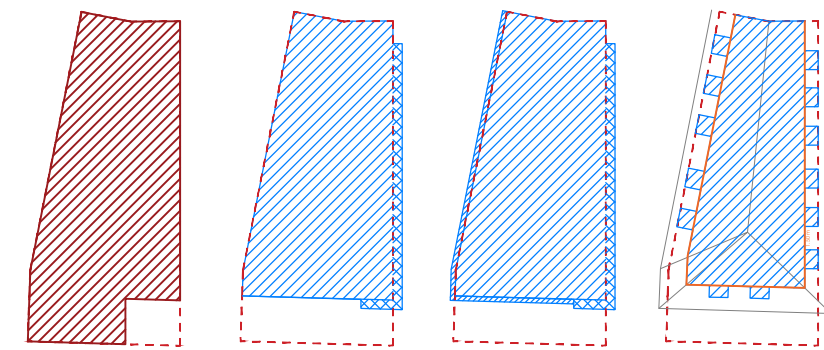
ETORKIZUNEN EGOERA _ ESTADO FUTURO



PROPOSAMENA PROPUESTA

- Posibilidad de miradores/balcones en el 100% de las fachada suroeste y sureste. 50% de balcones + 50% miradores siempre que cumpla con la edificabilidad por planta establecida.
Posibilidad de miradores/balcones en el 100% de las fachada suroeste y sureste. 50% de balcones + 50% miradores siempre que cumpla con la edificabilidad por planta establecida.
- Modificación de altura de fachada de planta baja y plantas altas según sección B-B'.
Modificación de altura de fachada de planta baja y plantas altas según sección B-B'.
- Posibilidad de buhardas en cubierta.
Posibilidad de buhardas en cubierta.
- La superficie construida computable resultante sobre rasante se ajustará a 3793.00 m² y se distribuirá por plantas de la siguiente manera:
La superficie construida computable resultante sobre rasante se ajustará a 3793.00 m² y se distribuirá por plantas de la siguiente manera:

| | |
|--|-------------------------------|
| 1.Solairua _ Planta 1º | 634,65 m ² |
| Solairu eredia (2-4-6) _ Planta tipo (2-4-6) | 3 x 648,45 m ² |
| Teilatupe solairua _ Planta bajocubierta | 517,00 m ² |
| Bizitegia guztira _ Total residencial | 3.097,00 m² |
| Behe solairua _ Planta baja | 696,00 m ² |
| Sestra gainetik guztira _ Total sobre rasante | 3.793,00 m² |



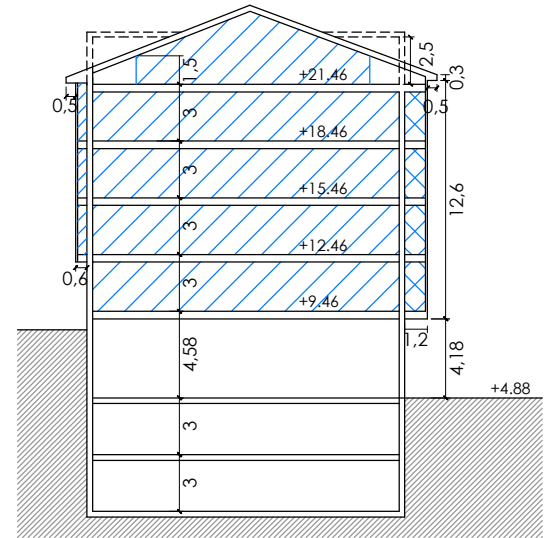
BEHE SOLAIRUA PLANTA BAJA
1.SOLAIRUA PLANTA 1º
SOLAIRU EREDUA (2-3-4) PLANTA TIPO (2-3-4)
TEILATUPE SOLAIRUA PLANTA BAJO-CUBIERTA

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.* EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.*

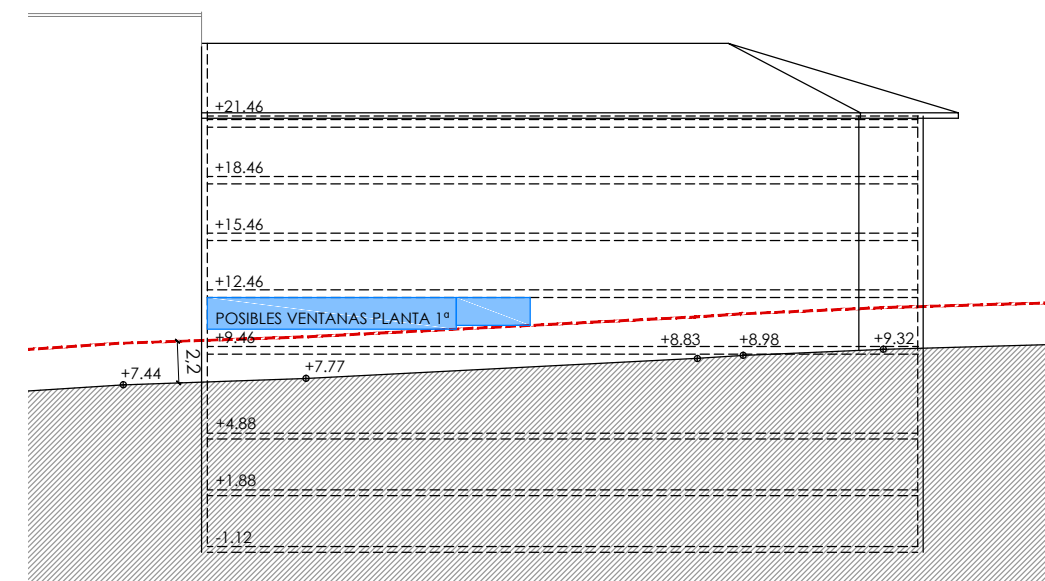
| | |
|---|-------------------------------|
| Edificabilidad residencial existente (a realojar) | 408,00 m ² |
| Edificabilidad locales comerciales existentes | 90,00 m ² |
| Edificabilidad locales aux. existente (a realojar) | 291,00 m ² |
| Incremento cómputo dot. VPP | 3.004,00 m ² |
| TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE | 3.793,00 m² |

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

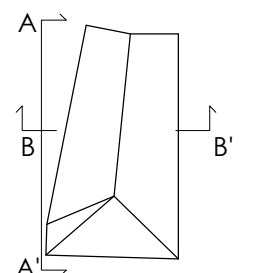
*Las superficies derivan de lo establecido en el punto 3 de las normas particulares del ámbito "5.13. ALDE ZAHARRA"



B-B' EBAKETA SECCIÓN B-B'



A-A' EBAKETA SECCIÓN A-A'



rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios