

**DONOSTIAKO A.U.**

**"AÑ.01 ATOTXA ERREKA" (AÑORGA)**

**a.500.59 ETA a.500.59 bis**

**PARTZELEN BERMUGAKETARAKO**

**XEHETASUN AZTERKETA**



**SUSTATZAILEA: ROSA M<sup>a</sup> ARTEAGA MENDIZABAL**

**2021-ko Otsaila**

## **AURREKARIAK**

2.020-ko maiatzaren 20-ko datarekin eta 20209990000959 zenbakiarekin, Donostiako Udaletxean a.500.59 eta a.500.59bis partzelen bermugatzea helburu zuen Xehetasun Azterketa aurkeztu zen, "AÑ-01 AtotxaErreka" (Añorga) hirigintza eremuan kokatuak. (ED-2020-017 expedientea)

Dokumentuaren aurkezpenaren ondoren eta 2.020-ko uztailaren 29-ko datan Udal Arkitektuaren aldetik orubearen topografia eguneratzea jasotzen da, zenbait moldaketekin.



**Lehenagoko Udal topografia**



### **Udal topografia eguneratua**

Orain aurkezten den honako dokumentuak topografiaren eguneratzeak sortutako doikuntzak kontutan hartzen ditu eta baita udal arkitektuak egindako gogoetak ere.

Xehetasun Azterketa honen helburua berdina izaten jarraitzen du, hau da, a.500.59 eta a.500.59bis partzelen bermugatzea, eta eguneratze honek ez du hortan oztoporik suposatzen.

Topografiaren eguneratzeak suposatutako doikuntzen artean, plataforma eraikigarrietan okupazio gutxiago planteatzen da orubeari hobeto egokitzeko, horrela Udal Teknikariaren gomendioak jarraituta.

Era berean, Abuztuaren 10-eko datarekin Hirigintza eta Zuzenbide Teknikari Gorenaren Aldeko Txostena jasotzen da. (Txosten biak eranstean dira)



**DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN**

► Hirigintza Sostengagarria  
Urbanismo Sostenible

San Martín, 48 | Tel. 010 - 943483838 | www.donostia.eus  
20005 Donostia / San Sebastián

JMG/LV – 074/2020



**IZASKUN LARZABAL ARZALLUS**  
AVDA TOLOSA 5 – 3 – 1D  
20018 DONOSTIA

Adjunto se remite, para su conocimiento, informe emitido con fecha 4 de agosto de 2020 por la Arquitecta de Ordenación y Edificación en relación con Estudio de Detalle de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis en el AIU AÑ.01 Atotxa Erreka.

Donostia/San Sebastián, 5 de agosto de 2020

**EL JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO  
DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN**



Fdo.: Jon Mikel Garagarza Roteta

10740n XVII

**DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN**Hirigintza Sostengagarria  
Urbanismo SostenibleIjentea, 1 | Tel. 010 - 943483338 | www.donostia.eus  
20003 Donostia / San Sebastián**INFORME URBANÍSTICO ESTUDIO DE DETALLE**

<b>EXPEDIENTE:</b>	ED-2020-017
<b>REGISTRO:</b>	20/05/2020
<b>OBJETO:</b>	REDELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS
<b>SITUACIÓN:</b>	Parcelas a.500.59 y a.500.59 BIS (A.I.U. AÑ.01 – ATOTXA-ERREKA)
<b>SOLICITANTE:</b>	Rosa María Arteaga Mendizabal
<b>REPRESENTANTE:</b>	Maria Izaskun Larzabal Arzallus
<b>REDACTOR del PROYECTO:</b>	Maria Izaskun Larzabal Arzallus, arquitecta

**I. ANTECEDENTES**

El 20 de mayo de 2020 se presenta un Estudio de Detalle con fecha mayo de 2020 que *"tiene por objeto la redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis del ámbito urbanístico "AÑ.01 AtotxaErreka" (Añorga), para posibilitar así un terreno con una topografía más adecuada para la construcción de una vivienda en la parcela a.500.59bis."*

**II. ANÁLISIS PRELIMINAR**

En tanto que el objeto del Estudio de Detalle se refiere a la topografía, en una primera observación de la topografía presentada y de las fotografías disponibles, por parte de quien suscribe, se considera que la cartografía municipal no representa la realidad del terreno, por lo que, en fecha 9 de junio solicita a los servicios municipales correspondientes que se subsane la cartografía municipal.

Una vez obtenido el cartográfico corregido, en fecha 29 de julio de 2020, se envía por correo electrónico al equipo redactor para que se adapte el estudio.

**III. CONCLUSIÓN**

Se informa que, para poder iniciar el análisis correspondiente, deberá estudiarse la propuesta en base a la cartografía corregida. Asimismo, se aportará la documentación en formato \*.dwg.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Donostia / San Sebastián, a 04 de agosto de 2020

Fdo.: Ixiar Ugalde Gabellanes  
Arquitecta de Ordenación y Edificación

2020.08.04 10:59:52 +0200'



**DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN**

► Hirigintza Gostogaia  
Urbanismo Sostentible

Ijentea, 1 | Tel. 010 - 94348388 | www.dnostia.eus  
20003 Donostia / San Sebastián

## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REDELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS A.500.59 Y A.500.59.BIS DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" ( AÑORGA)

ED 0170-2020

Aprobación inicial

INFORME

Se me ha remitido para informe el documento de Estudio de Detalle referente al ámbito urbanístico " AÑ.01 ATOTXA ERREKA" ( AÑORGA) parcelas denominadas " a.500.59" y " a.500.59.bis " redactado por el equipo redactor de " Izaskun Larzabal Arquitecto" en mayo 2020 .

### I.- Objeto y ámbito de aplicación del Estudio de Detalle-

El objeto del Estudio de Detalle es la redelimitación de las parcelas a.500.59 de 3.556,17 m<sup>2</sup> de superficie y 344 m<sup>2</sup> (t) de aprovechamiento edificatorio , y a.500.59.bis de 1.719,86 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup> (t), respectivamente, y señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes de las parcelas.

### II.- Propuesta del ED

Parcela "a.500. 59 " de 3.877,66 m<sup>2</sup> y parcela "a.500.59bis" de 1398,37 . Se mantiene la edificabilidad.

### III.- Régimen urbanístico vigente .-

1. Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010.NNUU particulares del ámbito.
2. Plan Parcial del A.I.U. " AÑ.01 ATOTXA ERREKA" APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2004. Proyectos de reparcelación y Urbanización aprobados definitivamente con fechas 1-12-2006 y 2-3-2007 , respectivamente .
3. La Modificación del proyecto de reparcelación del A.I.U. "AÑ.01 Atotxa Erreka " aprobado por la JGL de 5-2-2010
4. Proyecto de Urbanización del A.I.U "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" aprobado por la JGL de 2-3-2007.

El régimen urbanístico aplicable a las parcelas es el establecido en el Plan Parcial de Atotxa Erreka aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de noviembre de 2004 y Plan General de 2010 .

### Artículo 10. Formulación de "Estudios de Detalle" para la complementación o reajuste de las determinaciones del Plan Parcial.

Podrán formularse este tipo de expedientes con el objeto de modificar la configuración parcelaria de los diferentes espacios ordenados, en su caso de las edificaciones ordenadas, o la ordenación de la urbanización prevista en el presente Plan Parcial, dentro de los límites y con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en el presente artículo.

Los Estudios de Detalle, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones, parcelas edificables y la urbanización, podrán modificar o complementar la Calificación Permenorizada establecida por el presente proyecto en los siguientes términos:

- En principio, y como regla general, no se podrá afectar a la superficie de los "Espacios libres urbanos f.110" sujetos al régimen del art. 50 de la Ley del Suelo de 1976, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno, o definir nuevos espacios de este tipo.



Hirigintza Sostengagarria  
Urbanismo Sostenible

- Para las parcelas "a" o "g", los Estudios de Detalle cuya formulación se posibilita y establece en las presentes Ordenanzas Reguladoras, abarcarán ámbitos correspondientes a una o varias "Zonas de Uso Pormenorizado" completas, y a su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras.
- El los términos regulados en el artículo "1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada" apartado "3.-

El Plan General califica el ámbito urbanístico como "a.40. Residencial de Bajo Desarrollo", consolidando la edificabilidad asignada por el Plan Parcial.

#### Análisis y valoración .-

Conforme a lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley de Suelo, el objeto de los Estudio de Detalle es completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

El Plan Parcial prevé la redacción de estudios de detalle en los supuestos enumerados en el artículo 10 y 17 del PP anteriormente citado, al objeto de modificar la configuración parcelaria y definir o reajustar la configuración física de las edificaciones en los términos señalados en dicho artículo, siendo aspectos a analizar por los servicios de arquitectura a cuyo informe me remito y sin que, exista "a priori" cuestión jurídica a analizar.

#### Conclusión.-

En consecuencia, y por lo que se refiere a aspectos de mi competencia, el documento del Estudio de Detalle mayo 2020 para la redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59.bis del A.U. "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" (AÑORGA) se informa favorablemente para su aprobación inicial.

En Donostia - San Sebastián, 10 de Agosto de 2020

La Técnico Superior Jurídico Urbanista

Fdo. Yolanda Bernardo

## **SARRERA**

Dokumentu honetan jasotako Xehetasun Azterketaren objektua a.500.59 eta a.500.59bis partzelen bermugatzea da, "AÑ-01 AtotxaErreka"-ko Hirigintza Ekintza Eremuko Birparzelatze Proiektuaren emaitza direnak.

Atotxa Errekako Plan Partzialak, etxebizitza partzelei dagokien bere 21. Artikuluko 2.1 kapituluan, "a" partzela eraikigarriak moldatzea badagoela ezartzen du, Xehetasun Azterketa unitario baten formulatzearen bidez, eragina jasan duten partzela eraikigarrien multzoarentzako. Horrela, dokumentu hau idatzia izan da, **eremu honi dagozkion bi partzela hauek bermugatzeko**, eta ondorioz, **lortutako partzelen lerrokadura eta rasanteak adierazi, zuzendu eta osatuz**.

Partzela biek ez dute lurzoruaren erabilera aldatzen, ezta hirigintza eraikigarritasuna handitu, eta ez dute ibilbiderik edota Xehatutako Antolamenduan adierazitako dotazio publikorik gutxitu edota ezabatzen.

Xehetasun Azterketa hau dagozkion bere plano eta memoriarekin idatzia izan da.

(46/2.020 Dekretu berritik aurrera, duela gutxi indarrean sartua, Xehetasun Azterketek ez dute ingurugiro ebaluazioa jasan behar).



## **MEMORIA ETA ERANSKINAK**

---

### I. AURREKARIA, OBJEKTUA ETA XEHETASUN AZTERKETAREN EDUKIA

- I.1. AURREKARIAK
- I.2. ENKARGUAREN SUSTATZAILEA
- I.3. XEHETASUN AZTERKETAREN IDAZLEA
- I.4. AZTERKETAREN OBJEKTU ETA EDUKIA

### II. PARTZELEN EGUNGO EGOERA

### III. EGUNGO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

- III.1. DONOSTIAKO HAPO-AK EZARRITAKO HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK AÑ01 "ATOTXA ERREKA" EREMURAKO

### IV. XEHETASUN AZTERKETAREN FORMULATZEAREN EGOKITASUNA ETA AUKERAREN ARGUDIATZEA

### V. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

### VI. EGUNGO ARAUDIAREN MOLDATZEA

- VI.1. PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA
- VI.2. PARTZELEN LERROKADURAK
- VI.3. PARTZELEN RASANTEAK
- VI.4. PARTZELETARAKO SARBIDEEN BALDINTZAK
- VI.5. PARTZELEN "ERAIKI GABEKO GAINAZALEKO" ESPAZIOAK
- ESPACIOS "NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE" PARCELAS

### VII. GARATZE ETA KUDEATZE BALDINTZAK

### VIII. ERAGIN AKUSTIKOAREN AZTERKETA

**I ERANSKINA:** Antolamenduaren ezaugarrien koadroa

**II ERANSKINA:** Urbanizazio lan osagarriak

**III ERANSKINA:** Hiri ingurunean eraikigarritasunaren araudia betetzearen argudiatzea

**IV ERANSKINA:** CTE-ren SI-5 suteen aurkako segurtasuna atalaren baldintzen argudiatzea

## MEMORIA

### I. AURREKARIAK, OBJEKTUA ETA XEHETASUN AZTERKETAREN EDUKIA

#### I.1. Aurrekariak

Honako Xehetasun Azterketak "AÑ.01 AtotxaErreka" (Añorga) hirigintza eremuko a.500.59 eta a.500.59bis partzelen bermugatzea du helburu, era honetan topografia egokiagoa duen orube bat bermatzeko a.500.59bis partzelan etxebizitza bat eraiki ahal izateko. Atotxa Errekako Plan Partzialak, etxebizitza partzelei dagokien bere 21. Artikuluko 2.1 kapituluak, "a" partzela eraikigarriak moldatzea badagoela ezartzen du, Xehetasun Azterketa unitario baten formulatzearen bidez, eragina jasan duten partzela eraikigarrien multzoarentzako.

Eragindako a.500.59 eta a.500.59bis partzeletan proposatutako antolamenduak ez du lurzorua erabilera aldatzen, ezta hirigintza eraikigarritasuna handitu, eta ez du ibilbiderik edota Xehatutako Antolamenduan adierazitako dotazio publikorik gutxitu edota ezabatzen. **Hortaz, honako Xehetasun azterketa idazten da, partzela bi hauek bermugatzeko, eta ondorioz, lortutako partzelen lerrokadura eta rasanteak adierazi, zuzendu eta osatuz.**

#### I.2. Enkarguaren sustatzailea

Xehetasun Azterketa honen sustatzailea Rosa María Arteaga Mendizabal Andrea da, 15932500D NAN zenbakiduna, partzelen jabeen ordezkari bezala: Don Pedro Arteaga Mendizabal, 15138172D NAN duena, María Mercedes Arteaga Mendizabal, 15138097ª NAN duena, Margarita Arteaga Mendizabal Andrea, NIF15866913H NAN duena, María Lourdes Arteaga Mendizabal, 15941625 NAN duena, eta Rosa María Arteaga Mendizabal Andrea bera.

#### I.3. Xehetasun Azterketaren idazlea

Xehetasun Azterketa hau Izaskun Larzabal Arzallus Arkitektoak idatzi du (Euskal-Nafarroako Arkitekto Elkargoan, Gipuzkoako egoitzan, 254.347 zenbakiarekin elkargotua) Tolosa etorbidean, 5 zenbakian, 3. Solairuko 1/D bulegoan, Donostian helbide soziala duena.

## I.2. Xehetasun Azterketaren objektu eta edukia

Xehetasun azterketa honen helburua "AÑ.01 AtotxaErreka" (Añorga) hirigintza eremuko a.500.59 eta a.500.59bis partzelen bermugatzea da, eta hortaz, partzela hauen birpartzelatze proiektuan eta Plan Partzialena ezarritako bere lerrokadura eta rasanteen moldatze eta zuzentzea.

A.I.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" Plan Partzialean, a.500.59 partzela bakarra zen:

Partzela	Azalera M2(p)	Eraikigarritasuna M2(t)	Etxebizitza Kop. Max.	Gutxieneko aparkalekuak partzelan	Konsolidatutako eraikigarritasuna M2(t)	Egungo etxebizitza kopurua
a.500.59	5.255,53	464	2	3	344	1

A.I.U. "añ.01 Atotxa Erreka" Birpartzelatze Proiektuaren Aldaketan, Tokiko Gobernu Batzordeak 2010-eko otsailaren 5ean onartutakoa, a.500.59 partzela bitan bananduta gelditu zen. Hiri lurzoruko bi aldameneko partzela, hirigintza zerbitzu guztiak dituztenak, bere erlazioa hurrengoa izanik:

PARTZELA	AZALERA	ERAIKIGARRITASUNA
a. 500.59	3.556,17m2	344 m2(t)
a. 500.59bis	1.719,86m2	120 m2(t)

Osotasunean, Xehetasun Azterketa hurrengo azaleraren gainean gauzatzen da:

**5.276,03 m2.**

Donostiako HAPO-a, 2.010-eko ekainean onartua, Plan Partzialaren indarra mantentzen du, zenbait salbuespenekin. Plan Partzialean antolatutako eraikigarritasuna mantenduz, partzeletan gauzatu daitezkeen etxebizitza kopurua handitu zen. HAPO-ak ezarritako irizpide orokorren emaitza diren etxebizitza kopurua bermatzen da, hain zuzen, hau da, 700m2(t)-ko azalerarekin 5 edo 6 etxebizitza eraiki ahal izango dira, tipologiaren arabera. Azkenik, azken aldaketa bat ere sartu zen gainazal azpiko eraikigarritasunari buruz, gainazalean bermatuta dagoenaren berdina izanik.

Birparzelatze proiektuan planteatzen zen moduan, a.500.59bis partzela, neurri handi batean egungo sarrera bialak okupatzen zuen, eraikuntza bere bukaeran planteatzera behartuz, bialeetik urrun, malda aldaketa handiko orube batean eta espazio gutxirekin. Partzela bakoitzean finkatutako 5m-ko erretiroa, hauen morfología eta partzela bietarako sartzeko biala, muga berriek ezarpen hobeagoa bermatzen dute a.500.59bis partzelan, bere hasierako egoeran "enkajatua" eta maila aldaketa eta hezetasun handiko orubean zegoena.

a.500.59 partzelaren eraikuntza kontsolidatuko da eta ez du eraginik jasango.

Bi partzeletarako sarrera berdina izaten jarraitu ahal izango du.

## **II. PARTZELEN GAUR EGUNGO EGOERA**

Xehetasun Azterketa honen bi partzelak itxura irregularra dute eta haien artean aldamenekoak dira. A.500.59 partzelako mugak hurrengoak dira: Iparraldetik a.500.59bis partzela berria, Hegoaldetik a.410.24 eta a.500.58 partzelak, Ekialdetik ibilbideei zuzendutako e.120 partzela eta Mendebaldetik a.910.23, a.500.52 y a.500.53 partzelak. Partzela honetan familia bakarreko etxebizitza bat dago eraikia, soto, behe solairu eta estalki azpiko solairuak dituena. a.500.59bis partzelaren mugak hurrengoak dira: Iparraldetik a.500.59 partzela berria, Hegoaldetik a.500.59 partzela berria, Ekialdetik ibilbideei zuzendutako e.120 partzela eta Mendebaldetik a.500.53 partzela. Partzela honetan ez da egun eraikinik existitzen. Partzela hauek, HAPO-ak ezarritako izendapenaren arabera, AU AÑ 01, "AtotxaErreka" azpieremuan daude kokatuak. Azpieremuko urbanizatze lanak guztiz gauzaturik daude 2.004 urtean onartutako Atotxa Errekako Plan Partzialaren arabera eta bere urbanizatze proiektuarekiko. Hortaz, HAPO-aren arabera, Hiri Lurzoru Kontsolidatu izaera dute. Partzelek hirigintza zerbitzu guztiak dituzte, hauek ibilbide publikoarekin banatzen dituzten itxitura gauzatzeko gelditzen delarik soilik.

## **III. PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK**

### **III.1. Donostiako HAPO-ak ezarritako Hirigintza Arau Bereziak AÑ01 "ATOTXA ERREKA" eremurako**

Donostiako HAPO-ak 2.010/06/25-an onartutakoa, bere Hirigintza Arau Berezietan, honako hau jasotzen du, AU.AÑ 01 "AtotxaErreka" azpieremuarekiko, zeinen kopia hurrengo orrietan eranstean den Xehetasun Azterketa honetan.

**DONOSTIAKO HAPO: "2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA Osatutako Textua (Behin Betiko onarpena: 2.010/06/25) III. Liburua, Añorga**

**A.U. "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" (Añorga)**

**I.-AZALERA ETA MUGAKETA**

Añorgako bide-lotunearen inguruan kokatutako mazelan dagoen lurraldea da. Mugak: Ipar-ekialdean, Donostiako errepide-saihesbidea eta N-I errepidea; Hego-mendebaldean, lurzoru urbanizaezina. 430.051 m<sup>2</sup> -ko azalera du.

Bertan dagoen bide-azpiegituraren bidez aspaldi landa-lurzoruan eraiki zituzten etxebizitza isolatuko eraikuntzetara hel daiteke. Landa-lurzoruko egoera hori berriz eratuko da esparruaren zati handienari eragiten dion indarreko garapen-plangintza berriaren bitartez.

**II.-ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

1995eko Plan Orokorrak esparru berri hau konfiguratu zuen bizitegi-garapen berria ezartzeko funtsezko helburuarekin. Bizitegi-garapen hori zenbaitetan ematen zen eraikuntza isolatuko tipologiatan oinarritua zegoen, egina zegoen eraikuntza finkatzeko irizpide orokorrek, Zatiko Plana garatzeko aproposa zen neurrian.

Beranduago, eta 2003ko azaroaren 18an behin betiko onartutako Plan Orokor horren Aldaketaren ondorioz, oinarrizko irizpide haiek mantentzen dira orokorrean, baina honako alderdi hauen bitartez zehaztu edo osatuta:

. Zuatzu esparrutik zonara sarbideak hobetu eta osatzeko lanak gauzatzeko behar diren lur-eremuekin esparruaren azalera handitzea.

. Garapen txikiko tipologia ezartzea, hasieran aurreikusitako isolatuarenaz gain. Era horretan, esparruko etxebizitza-kopurua 320 unitate arte haziko da, hau da, 7,80 etx./Hako intentsitatea erakusten du.

. "AÑ.033 Añorga Txiki (III)" eremua sortzea, bertako behealdean esparru nagusitik bereizitako lurrekin.

Aipatutako Plan Orokorraren zehaztapenak Proiektu honetan baliozkotzen dira, AÑ.033 Añorga Txiki (III) eremua sortzeari dagokiona eta esparru honetan ezar daitezkeen etxebizitzaren kopurua zehaztearekin lotutakoak salbuetsita.

Plan Orokor honetan mugatzen den "AÑ.01 Atotxa Erreka" esparruaren barruan daude 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "AÑ.031" eta "AÑ.033" eremuak. Era horretan, bertan adierazitako Añorga Txikiko azpiesparruak ezabatuko dira.

1995eko Plan Orokor hori garatzeko sustatutako eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen hirigintza-espedituek (hurrenez hurren, 2004ko azaroaren 30eko, 2006ko abenduaren 1eko eta 2007ko martxoaren 2ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Plana, Lursailak berriz zatitzeko proiektua eta Urbanizazio-proiektua) Esparru honen zati bati eragiten diote ("AÑ.01.1 Atotxa Errekako zatiko plana" azpiesparrua izenekoa), gainerakoan gaur egungo

antolamenduko baldintza zehatzak mantenduta.

## **A.U. "AÑ.01" (Jarr.)**

Era berean, esparruan ezar daitekeen etxebizitza-kopuruari dagokionean, Plan Orokor berri honetan horren inguruan ezarritako irizpide orokorraren aplikazioaren emaitzakoa bete behar da.

Bestalde, Plan Orokor honen beste helburu zehatzetako bat da Añorga parean N-I errepidea bulebar bihurtzea, betiere Añorgako ubidea bideratzeko eta Euskotreneko trenbidea bikoizteko aurreikuspenekin behar bezalako koordinazio globaleko baldintzetan, eta eraginpean dagoen bidearen titularrak den Foru Aldundiak kasurako hartuko dituen zehaztapenak kontuan hartuta.

Horren inguruan zehatz eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan honetan sartzen da esparru horretan bat egiten duten premia formal eta funtzionalei erantzuten dien proposamen zehatza.

Horien artean honako hauek azpimarra daitezke: aire zabaleko ubidearen ibilbide berria (soluzio hori gauzatu ezin den zati zehatzetan izan ezik), Euskotreneko linea zabaltzea, Cementos Rezolako instalazioetara, eta Añorga eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide egokiak eraikitzea, ibilgailuen trafikoa lasaitzea eta oinezkoentzako espazioei neurri egokiak ematea, eta abar.

### **III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.-Kalifikazio globala**

1.1.-"A.40 / AÑ.01 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 430.051 m<sup>2</sup>)

1.1.1.-"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparrua: (Azalera: 407.614 m<sup>2</sup>)

A.-Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

. Sestra gainean: ..... 0,1587 m<sup>2</sup> (s)/m<sup>2</sup>

. Sestrapean: Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintzaeraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

**A.U. "AÑ.01" (Jarr.)**

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

\* Eraikuntzaren profila: -Sestra gainean ..... III -Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

\* Eraikuntzaren altuera: ..... 11,00 m

c) Lursail-zatiketako baldintzak:

Gutxieneko lursail-azalera..... 900 m<sup>2</sup> (l)

B.-Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako zona globalarenak dira.

1.1.2.-Hirigintza-esparruaren gainerakoa: (Azalera: 22.437 m<sup>2</sup>)

A.-Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

. Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

. Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

\* Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

## **A.U. "AÑ.01" (Jarr.)**

- \* *Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeo baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeo baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.*

### **B.-Erabiltzeko baldintza orokorrak:**

*Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako zona globalarenak dira.*

### **2.-Hirigintza-sailkapena.**

. *"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruko lurak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.*

. *Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.*

### **3.-Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.**

. *"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruko antolamendu xehatuko erregimena bertan sustatutako Zatiko Planean ezartzen da 2004ko azaroaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorren esparruan. Hori guztia bertako Arau Partikularrean definitzen diren Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzea kaltetu gabe.*

. *Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.*

### **4.-Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.**

*"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparrua gaur egun gauzatzeko fasean dago.*

### **5.-Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.**

. *Esparruaren eta herriko sare nagusiaren arteko bide-komunikazioa bi lotura osagarriren bitartez egingo da: gaur egungoa Añorga Txikin N-I errepidearekin, eta berria "Zuatzu" esparruarekin.*

. *Espazio libreen sistemarako gordeko da "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruan antolatutako guztizko azaleraren %12 gutxienez.*



## A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

### IV.-HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1.-Kalifikazio xehatua.

##### a) "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparrua

"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruko kalifikazio xehatuko erregimena da finkatuta eta indarrean dagoen Zatiko Planean ezarritakoa (aurreko II. epigrafean aipatu da), ondoren adieraziko ditugun salbuespenekin.

-Aurrenekoak Zatiko Plan horretan antolatutako "a.500 Eraikuntza isolatuko bizitegi" tipologiako lursailetan eragiten du. Lursail horiek "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiakoak izatera pasatuko dira. Dena den, horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzaren forma eta erabilera arautzeko baldintzak (eraikigarritasuna, altuera eta solairu-kopurua, lursail-zatiketa, atzeraemanguneak, etxebizitza-kopurua, eta abar) kasu bakoitzean Zatiko Plan horrek ezarriko ditu.

-Bigarrenez, azpiesparruan baimendutako etxebizitza-kopuruari dagokionean, Plan Orokor honetan bere inguruan ezarritako irizpide orokorretan adierazitakoa beteko da (etxebizitzako batez besteko tamaina...).

-Eta azkenik, zorupeko eraikuntzak honako zehaztapen hauei erantzungo die:

. Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

. Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

##### b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

. Hirigintza Esparruaren gainerakoan Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan bildutakoak dira azpizona xehatu mugatuak.

. Emaitzazko lursail bakoitzean baimendutako sestra gaineko eraikuntzaren forma eta hirigintza-eraikigarritasuna –hau ere sestra gainean– arautzeko parametroak bat datoz bertan dauden eta finkatuak dauden eraikuntzen parametroekin.

. Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera

## **A.U. "AÑ.01" (Jarr.)**

*horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.*

. *Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.*

. *Azpizona xehatu horien erabilera-erregimena azpizona horietako bakoitzarentzako orokorrean ezarriko da Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).*

### **2.-Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.**

*"AÑ.01.1" azpiesparruan sartu ez diren Esparruko lurrek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.*

### **V.-HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

*Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.*

*Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari eta lurzoru poluituak eta ingurumen-arloko hobekuntza-esparruak –eremu degradatuen modalitate zehatza– agertzeari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.*

### **VI.-ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

*Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.*

*Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.*

*Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.*

## **A.U. "AÑ.01" (Jarr.)**

### **VII.-GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

#### **1.-Urbanizazio-erregimena**

*"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruan indarrean dagoen urbanizazio-proiektua baliozkotu da.*

#### **2.-Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa**

*\* "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruaren gauzatze-baldintzak (gauzatzeunitatea mugatzea; bere jarduteko sistema, eta abar) indarrean dagoen zatiko planean ezartzen dira. Azpiesparru horrek "UE.1/AÑ.01" gauzatze-unitatea osatzen du. Bertan sustatu eta onartutako berdinbanatzeko proiektua finkatzen da.*

*\* Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.*

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

*Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzak zehaztuko dituztenak ere.*

### **IX.-GRAFIKOAK**

*Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.*

#### IV. XEHETASUN AZTERKETAREN FORMULATZEAREN EGOKITASUNA ETA AUKERAREN ARGUDIATZEA

Lehenago aipatu bezala, eremuaren birparzelatze proiektuak hirigintza parametroak eta mugak ezartzen zituen a.500.59 eta a.500.59bis partzelentzako, Xehetasun Azterketa honek bermugatzen dituenak.

a.500.59bis partzelak sarbide hobeagoa izan dezan, bai eta topografia ere, eta era honetan ezaugarri egokiago batzuk etorkizunean bertan erakin bat ezarri ahal izateko, honako Xehetasun Azterketa idazten da, **a.500.59 eta a.500.59bis partzelen bermugaketarako.**

Bi partzelek osatzen duten 5.276,03 m<sup>2</sup>-ko azalera aldatu gabe, partzela bakoitzaren azalera zertxobait aldatzen da, baina bestelako parametro guztiak mantendu egiten dira eraikigarritasunari, etxebizitza zenbatekoari eta eraikuntza profilari dagokionez.

Bermugatzeko honek sarbide hobearen duen a.500.59bis partzela bat bermatzen du, eta hortaz, etorkizunean gauzatu daitekeen eraikuntzarentzako aukera gehiagorekin, a.500.59 partzelari eta bertan dagoen kontsolidatutako eraikuntzari kalterik eragin gabe.

Bi partzelek ibilgailuentzako sarbide bakarra mantenduko dute, eta planteamendu berri honekin igarobide mirabetza azalera gutxituko da.

**Aipatutako hobekuntza hauek Xehetasun Azterketa planteatzearen egokitasun eta aukera argudiatzen arrazoiak dira, hauek lortutako etxebizitzaren antolamenduaren kalitatea era argi batean hobetzen dutelarik.**

#### V. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Xehetasun Azterketaren egokitasun eta aukeraren argudiatzearen aurreko atalean adierazitako helburua betetzeko a.500.59 eta a.500.59bis partzelak bermugatzen dituen antolamendua proposatu da.

Partzela biek ezarritako ezaugarri guztiak betetzen dituzte, birparzelatze proiektuak jasotzen zituen hirigintza parametroak mantentzen bait dituzte, bermugatzekoagatik jasan duten azalaren aldaketa txiki baten salbuespenarekin.

1.- a.500 partzelen definizioa: Isolatutako etxebizitza eraikuntzarako partzelak. Isolatutako tipologiadun eraikuntzek okupatutako partzelak, etxebizitza unitate bakarrarekin edo birekin, eraiki gabeko espazioekin aldamenean, etxebizitzarako soto, behe solaitu eta bi solairu altuko profil maximoarekin.

a.500.59 partzelako eraikuntza kontsolidatzen da.

a.500.59bis partzelak etxebizitza bat hartu ahal izango du bere baitan.

Partzela biek ibilgailuentzako sarbide bakarra partekatuko dute, birparzelatze proiektuak jasotzen zuen moduan.

2.- Eraikuntza tipologia motak: **"a.500 isolatutako etxebizitza eraikuntza" eraikuntza tipologiaren** oinarrian garatuko da partzela hau.

a.500.59bis partzelan proposatutako eraikuntza etxebizitzari dago lotua.

3.- Eraikuntza erregimen orokorra:

3.1. Partzelazioa: Partzela biek gutxienezko nahitanahiezko 900 m<sup>2</sup>-ko azalera tartez zabal batekin betetzen dute.

a.500.59 partzela: **4.107,91m<sup>2</sup>**

a.500.59bis partzela: **1.168,12 m<sup>2</sup>**

Bi partzelek ibilbidearekiko nahitanahiezko 20m-ko edo gehiagoko frontea dute.

3.2. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

A. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

- "a.500 isolatutako etxebizitza eraikuntza" eraikuntza tipologiaren: **Etxebizitza bakarra.**

B. Lerrokadura eta aldentzeak:

Orokorrean 5m-ko aldentzea ezartzen da eraikuntzaren lerrokadura maximoen definiziorako. Irizpide honek aplikazio zuzena du ibilbidearekiko frontean, bai eta alboko eta atzeko mugetan ere.

a.500.59bis partzelak gainazal laukizuzen eta ia laua du, espaloiarekiko eta bialarekiko paralelo, etxebizitza bat bere baitan hartu dezakeen eraikin bat ezartzeko topografia egokiarekin.

Etxebizitza gainazaleko solairuetan gauzatuko da: behe solairu, lehen solairu eta bigarren solairuan. Gainazal azpiko solairua aparkaleku erabilerarako erabiliko da. III/I profila

Gainazalean aurreikusitako azalera partzela bakoitzarentzako hurrengoa izango da:

- a.500.59 partzela: 344 m<sup>2</sup>.

- a.500.59bis partzela: 120 m<sup>2</sup>.

Eraikuntzen gutxieneko aldentzea 5 metrokoa izango da, bai partzelaren frontearekiko, bai eta alboetan eta atzean.

Bi partzelekiko ibilgailuentzako sarbidea bakarra eta amankomuna izango da. Honako hau Atotxaerreka Bidea kaletik gauzatuko da. Zortasunari dagokionez, Eraikuntzako Ordenantza Osagarrien 27. artikularen eta Plan Partzialaren 16. artikularen arabera, ezartzen da 500.59 lursailak, 500.59bis ondoko lursailerako sarbide-zerbitzutasuna izango duela.

Oinezkoen sarbidea ere Atotxaerreka Bidea kale honetatik ere gauzatuko da.

a.500.59bis partzelan proposatutako eraikuntza berriak hiru altuera izango ditu gehienez gainazalean, 10 metroko gehienezko altuerarekin.

Azken solairuko sabaitik aurrera, eraikuntzaren gainetik gailendu daitezkeen elementuak eraikuntzari zerbitzu emateko elementuak eta txoritokiak izango dira soilik.

Altuera hauek zehazteko erreferentzia rasanteak argi eta garbi daude zehaztuak eraikuntzaren ezarpenerako plano orientagarrian.

## **VI. EGUNGO ARAUDIAREN MOLDATZEA**

### **1. Eraikuntza eraikigarritasuna**

a.500.59 partzelaren gehienezko eraikigarritasuna:

-gainazalean: 344m<sup>2</sup>(t)

a.500.59bis partzelaren gehienezko eraikigarritasuna:

-gainazalean: 120m<sup>2</sup>(t)

Lehenago aipatu bezala, Atotxa Errekako Plan Partzialean adierazitako egungo hirigintza eraikigarritasuna ez da handitzen.

### **2. Partzelaren lerrokadurak**

a.500.59 partzelaren eraikuntzarako lerrokadurak kontsolidatzen dira.

a.500.59bis partzelan eraikitako edozein elementurentzako gehienezko eraikuntza lerrokadurak eraikitako edozein elementuarekiko honako Xehetasun Azterketaren B dokumentuaren "Planoen" O.2 planoan zehaztuta ageri dira.

Orokorrean 5m-ko aldenzea finkatzen da eraikuntzaren gehienezko lerrokaduren zehazpenerako. Irizpide hau aplikazio zuzena du ibilbide publikoarekiko frontean, bai eta alboetako eta atzeko mugetan ere.

### **3. Partzelaren rasanteak**

a.500.59bis partzelaren eraikuntza eusteko rasantean honako Xehetasun Azterketaren B dokumentuaren "Planoen" O.3 planoan zehaztuta ageri dira. Partzela barruko rasante orientagarriak jasotzen dira. Rasante hauek jasotako luzerako eta zeharkako ebaketek argudiatuta gelditzen dira, honako Xehetasun Azterketaren O.7 eta O.8 planotan jasoak.

#### 4. Partzeletara sartzeko baldintzak

Birparzelatze proiektuak ezarri bezala, partzela bietarako ibilgailuentzako sarbidea bakarra eta amankomuna izango da.

#### 5. Partzelen "eraiki gabeko gainazaleko" espazioak

"Eraiki gabeko gainazaleko" espazioetan, estali gabeko kirol edo aisialdi azpiegituren instalazioa bermatzen da, gainazaleko obra elementu gabeak, halanola "igerilekuak", "jolasteko zelaiak" eta bestelakoak.

Nahitanahiezkua izango da, espreski argudiatzearen salbuespenarekin, zuhaitzen landatzea eraiki gabeko gainazaleko espazioetan: 2 zuhaitz etxebizitza bakoitzeko.

### VII. GARATZE ETA KUDEATZE BALDINTZAK

Xehetasun Azterketa honek eragindako eremuaren dimentsio eskaxak direla eta, bai eta berak aurreikusten duen aldaketak aurreikusitako etxebizitza garapenean birmugatzea soilik aurreikusten duelarik, garatze eta kudeatze baldintzak oso ximpleak izango dira.

Lehenik eta behin aipatu kontsolidatutako hiri lurzoruan gauzatu beharreko ekintza dela, bi orube edo partzelei bakarrik eragiten dielarik, eta hortaz, ez da beharrezkoa izango bestelako garapen plangintzarik idaztea.

Beste alde batetik, gogorarazi behin Xehetasun Azterketa hau behin betiko onartuta, obra lizentzia lortu aurretik, lortutako bi partzela berriak erregistratuko direla.

Azkenik aipatu eraikuntza proiektua bakarra izango dela eta bertan jasoko direla urbanizatze lan guztiak. Zentzu honetan ia eraginik ez duen obra bat da honakoa, partzeletarako sarbidea mantenduko bait da, urbanizatze kargak iada ordainduak daudelarik. Hortaz, ez dago partzelaren itxitura, lorategia, zuhaiztia, e.a.-eko obretaz aparteko ekintza aipagarriak, partzela pribatiboarekiko guztiak behin eraikuntza obra bukatuta.

### VIII. INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

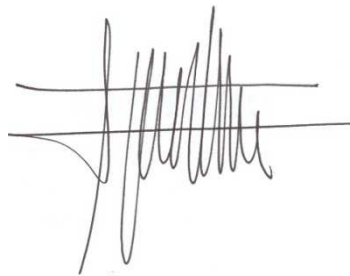
A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" Añorga, Antiguoko Babes Akustiko Bereziko Zonan (ZPAE) sartzen da, Antiguo, Ibaeta, Aiete eta Añorga auzoak barneratzen dituena.

Donostiako Udalak egindako 2017ko Zarata mapan, lursail guztietan zaraten intzidentzia honako hau da: L<sub>día</sub>: <55 sB (A) eta L<sub>noche</sub>: <50dB (A). Era berean, 31.2 artikulua dio etorkizuneko hirigintza garapena aurreikusten den eremu akustikoek, hiri erabilerak birkalifikatzeko kasuak barne, kalitatezko helburuak izango dituztela kanpoaldeko espazioan 5 dBA lehendik dauden gunen urbanizatuak baino murriztaileagoak direla eta, beraz, L<sub>día</sub>-n geratzen da : 60dB (A) eta L<sub>gaua</sub>: 50dB (A).

Zentzu horretan ez dago arazorik eta kontuan hartuko da ondorengo eraikuntza proiektuan eta baita Euskal Autonomia Erkidegoan kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren aplikazioa ere.

Donostian, 2.021-ko otsaila

Izaskun Larzabal Arzallus  
Arkitektoa

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines of varying heights, with a horizontal line crossing through the middle. The signature is centered on the page.



**ERANSKINAK****I ERANSKINA: Antolamenduaren ezaugarrien koadroa**

1. Ezaugarri orokorren koadroa

XEHETASUN AZTERKETAN KONTUAN HARTUTAKO AZALERA
Xehetasun Azterketaren azalera..... 5.276,03 m2

2. Egungo eta lortutako partzelen ezaugarrien koadroa

1 koadroa: egungo partzelak

PARTZELA	ERREGIMENA	AZALERA	ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA m2(t)	ETXEBIZITZA KOP. MAX.
a.500.59	librea	3.556,17	344	1
a.500.59bis	librea	1.719,86	120	1
TOTALA		5.276,03	464	

2 koadroa: lortutako partzelak

PARTZELA	ERREGIMENA	AZALERA	ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA m2(t)	ETXEBIZITZA KOP. MAX.
a.500.59	librea	4.107,91	344	1
a.500.59bis	librea	1.168,12	120	1
TOTALA		5.276,03	464	

**II ERANSKINA: Urbanizazio lan osagarriak**

Atotxaerreka Bidea kaleak, antolatutako partzelekiko frontea duenak, bere urbanizazioa guztiz gauzatu du, bai eta ordaindua, eraikuntzaren garapenak eragindako bestelako obrarik gauzatu behar ez delarik, ibilbide publikoarekiko gauzatu beharreko hormaz eta alboetako itxituretaz aparte.

Eraikuntza proiektuak beharrezko urbanizazio lanak bilduko ditu, udal sare orokorrean lotzeko aurreikuspenak zehaztuko dituenak, bai eta oinezko zein ibilgailuentzako sarbideen ezaugarriak, itxitura motak, e.a.

### **III ERANSKINA: Hiri ingurunean eraikigarritasunaren araudia betetzearen argudiatzea**

Lehen deskribatu bezala, AÑ.01 Atotxa Erreka eremuko urbanizazio guztiz gauzatu dago, eta bertan betetzen da hiri ingurunearekiko irisgarritasuna, bai eta eraikinetara iritsi eta sartzeko baldintzak.

### **IV ERANSKINA: CTE-ren SI-5 suteen aurkako segurtasuna atalaren baldintzen argudiatzea**

Suteen aurkako segurtasun neurriei dagokienez, Atotxaerreka Bidea kaleak Donostia motako lurperatutako hidranteak ditu, beraien arteko distantzia gomendatutako 100m baino gutxiagokoa. Era berean, hidranteak hornitzen dituen ur sareak bi hidranteen aldibereko funtzionamendua bermatzen du 2 orduren epean, bakoitza 1.000 l/minutuko emariarekin eta 10m.c.a.-ko presio minimoarekin.

Eraikuntza proiektuak ordea dagokion CTE-DB-SI dokumentuaren betetzea argudiatu beharko du.

## 2 DOKUMENTUA

### a.500.59 ETA a.500.59bis PARTZELEN ARAU ETA HIRIGINTZA FITXA

#### a.500.59 PARTZELA

- Partzela azalera = **4.107,91 m2**.
- Eraikuntza eta bere parametroak kontsolidatzen dira. (eraikigarritasuna 344m2(t))

#### a.500.59bis PARTZELA

- Partzela azalera = **1.168,12 m2**.
- Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak

\*eraikigarritasuna = **120 m2(t)**

\* eraikuntzaren profila

- gainazalean. III
- gainazal azpian I

\* eraikuntzaren altuera **10 m**.

\* eraikuntzaren lerrokaduren definiziorako gutxieneko aldentzeak:

Partzelaren ibilbide publikoarekiko fronte, albo eta atzekaldeei zuzenean aplikatu beharreko irizpideak.

**Gainazalean:** orokorrean **5,00 m- ko aldentzea.**

**Gainazal azpian:** orokorrean **3,00 m.-ko aldentzea**

\* Etxebizitza bakoitzeko 2 zuhaitz landatzeko beharra dago nahitanahiez.

### 3 DOKUMENTUA

#### INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDU PLANOAK

##### 1. INFORMAZIO PLANOAK

I.00. KOKAPEN PLANOAK

I.01. XEHETASUN AZTERKETAREN EKINTZA EREMUA

I.02. ATOTXA ERREKA BIRPARZELATZE PROIEKTUAREKIKO ANTOLAMENDUA:

a.500.59 eta a.500.59bis partzelen lerrokadurak

I.03. ATOTXA ERREKA BIRPARZELATZE PROIEKTUAREKIKO ANTOLAMENDUA:

a.500.59 eta a.500.59bis partzelen rasanteak

##### 2. ANTOLAMENDU PLANOAK

O.01. a.500.59 eta a.500.59bis LORTUTAKO PARTZELAK

O.02. a.500.59 eta a.500.59bis PARTZELEN LERROKADURAK

O.03. a.500.59 eta a.500.59bis PARTZELEN RASANTEAK eta ERTS89 KOORDENADAK

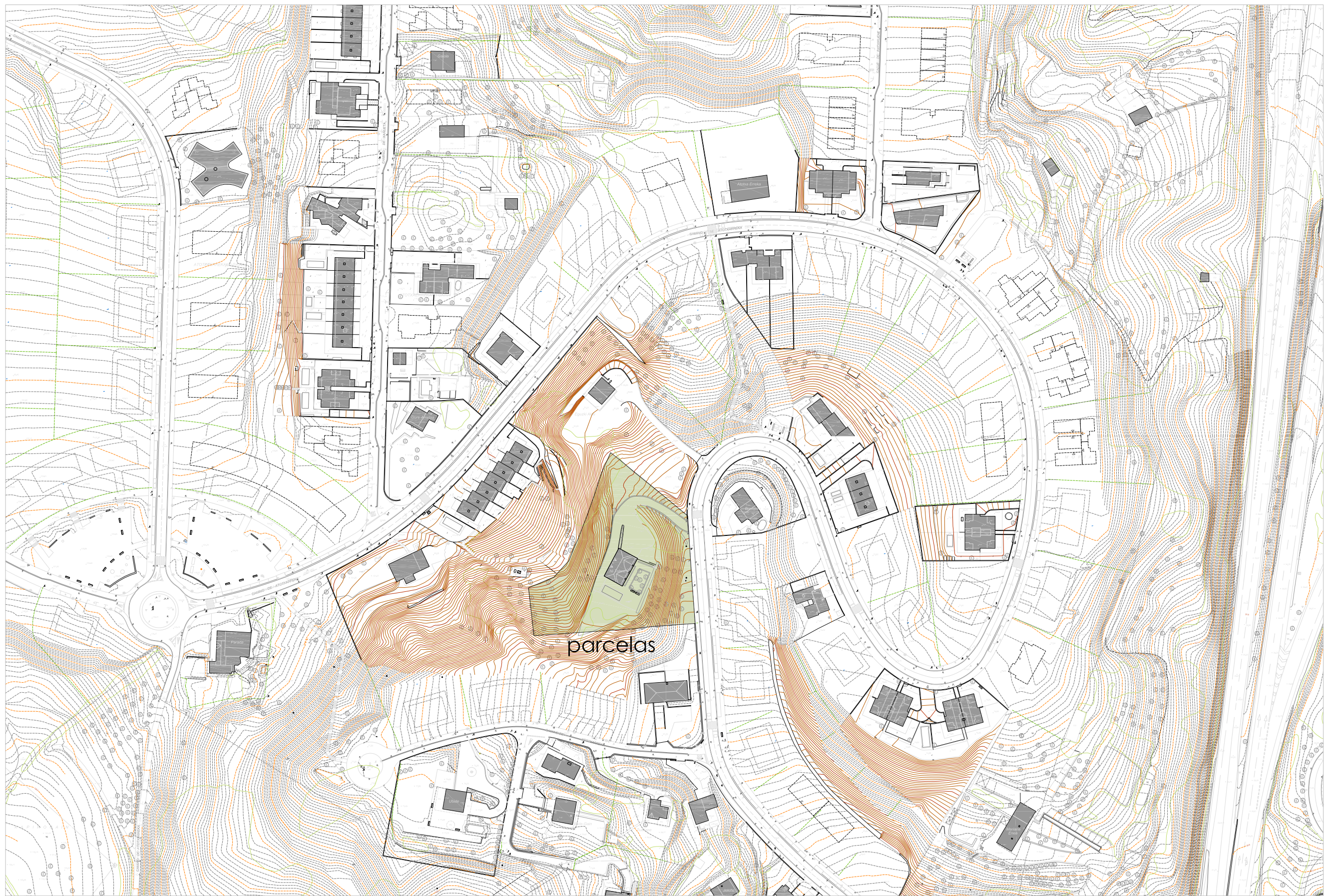
O.04. a.500.59bis PARTZELAREN ANTOLAMENDUA SOTO SOLAIRUA

O.05. a.500.59bis PARTZELAREN ANTOLAMENDUA BEHE SOLAIRUA

O.06. a.500.59bis PARTZELAREN ANTOLAMENDUA LEHEN SOLAIRUA

O.07. a.500.59bis PARTZELAREN ANTOLAMENDUA ZEHARKAKO EBAKETAK

O.08. a.500.59bis PARTZELAREN ANTOLAMENDUA ZEHARKAKO EBAKETA ETA  
LONGITUDINALA



ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
"AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS  
A3 1/2.000



planos de información/  
informazio plana

**SITUACIÓN/KOKAPENA**

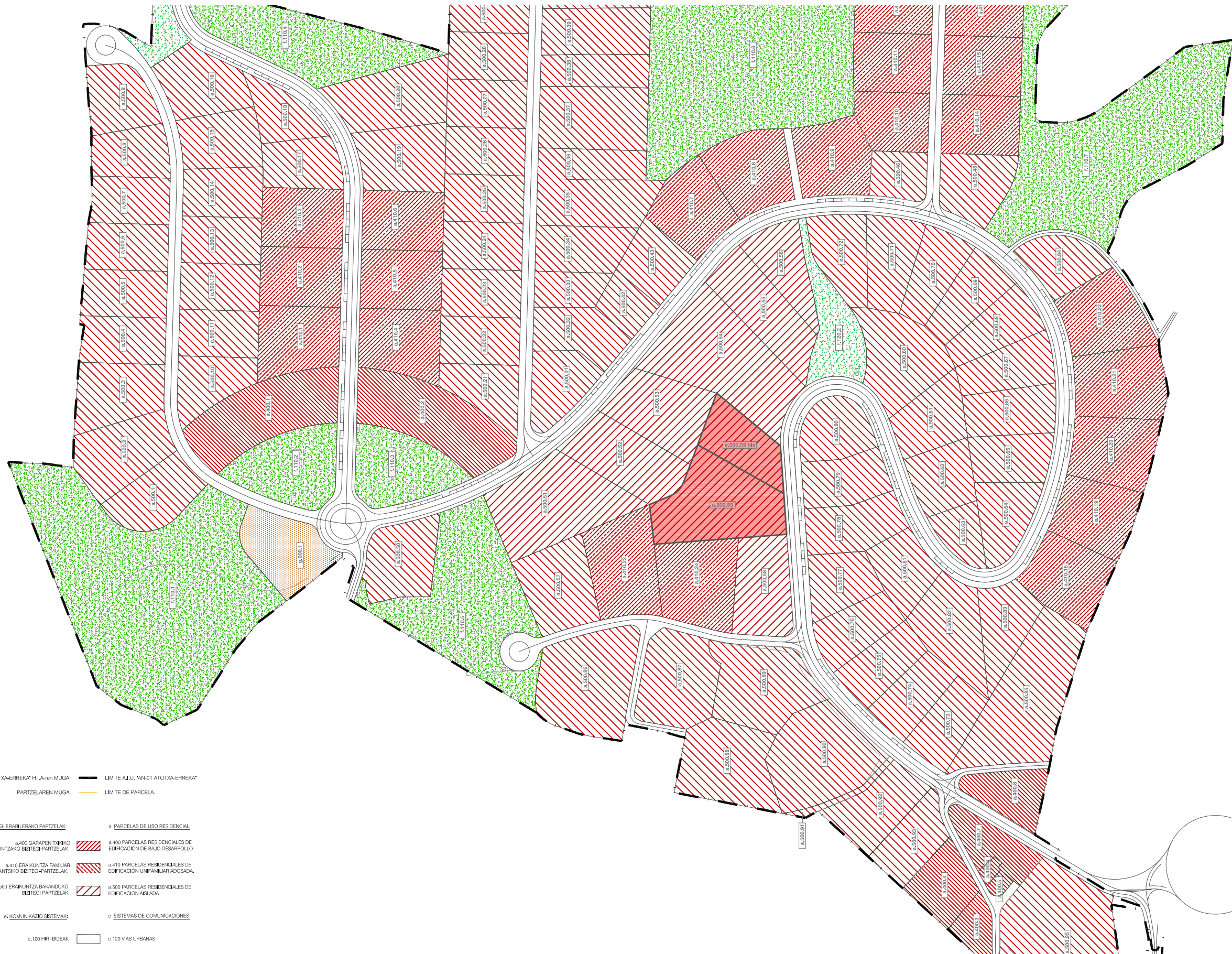
EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
ARQUITECTURA | URBANISMO  
EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

1  
00

2021



- \*"AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" H.I.aren MUGA: LIMITE A.U.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA"
- PARTZELAREN MUGA: LIMITE DE PARCELA.
- a. BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELAK:
  - a.400 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI PARTZELAK
  - a.410 ERAIKUNTZA FAMILIAR ERANTSIKO BIZITEGI PARTZELAK.
  - a.500 ERAIKUNTZA BAKANDUKO BIZITEGI PARTZELAK
- e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK:
  - e.120 HIRI-BIDEAK
  - f. ESPAZIO LIBREAK:
    - f.110 ESPAZIO LIBRE URBANAK
    - f.120 ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK
- g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZENTRUAK:
  - g.000 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZENTRUAK
  - h. ZONETAKO ZERBITZU SAREEN ZENTRUAK: C.T. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS EN ZONA
- a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:
  - a.400 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO.
  - a.410 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA.
  - a.500 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA.
- e. SISTEMAS DE COMUNICACIONES:
  - e.120 VIAS URBANAS
- f. ESPACIOS LIBRES:
  - f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS
  - f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES
- g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:
  - g.000 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/2.500

planos de información  
 Informazio planaoa

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN/  
 JARDUERA EREMUA**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**  
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA



ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/400



planos de información/ **ALINEACIONES/ LERROKADURAK**  
 informazio planaoa

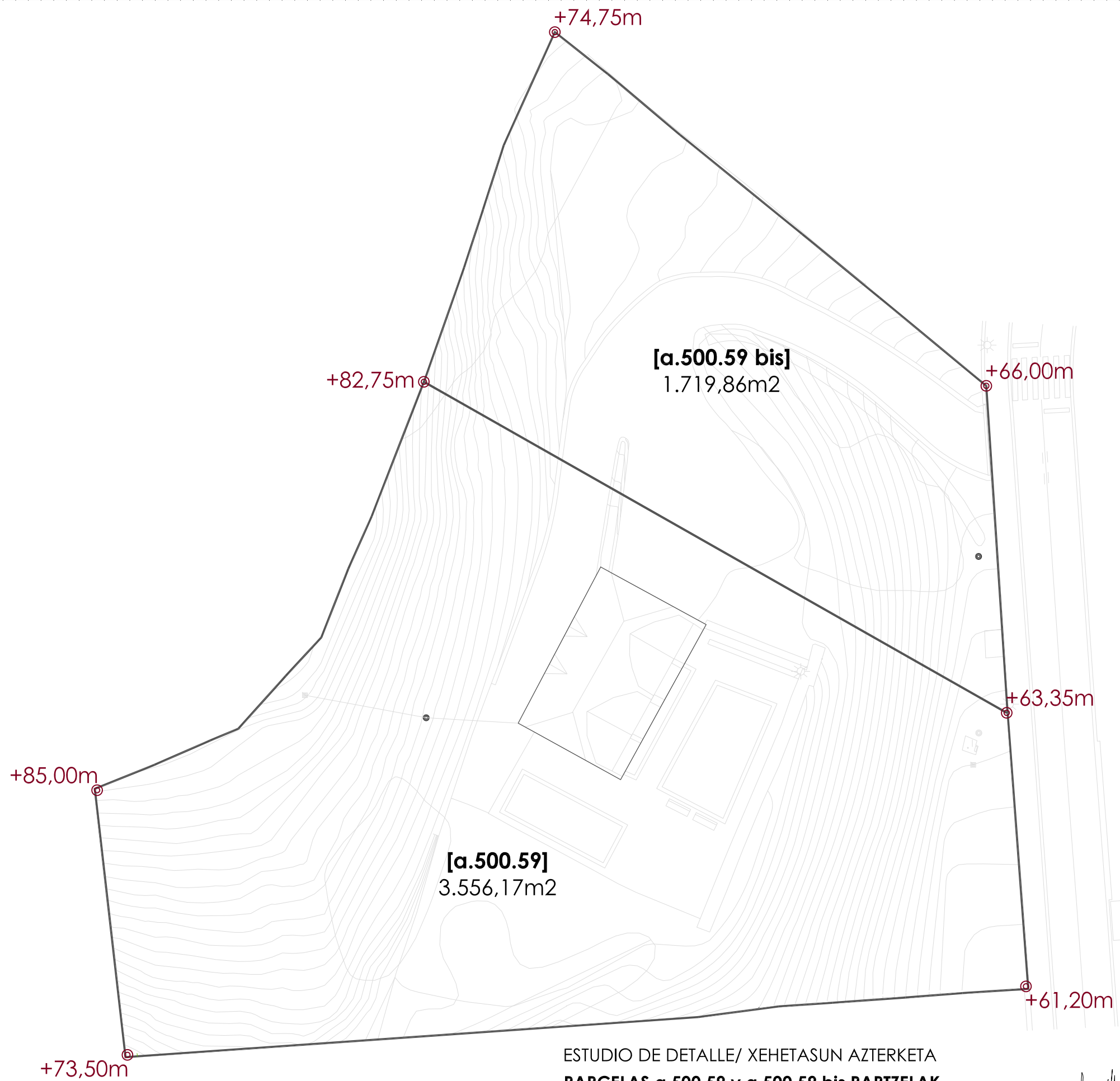
EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

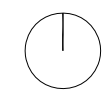
I  
**02**

2021



ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/400



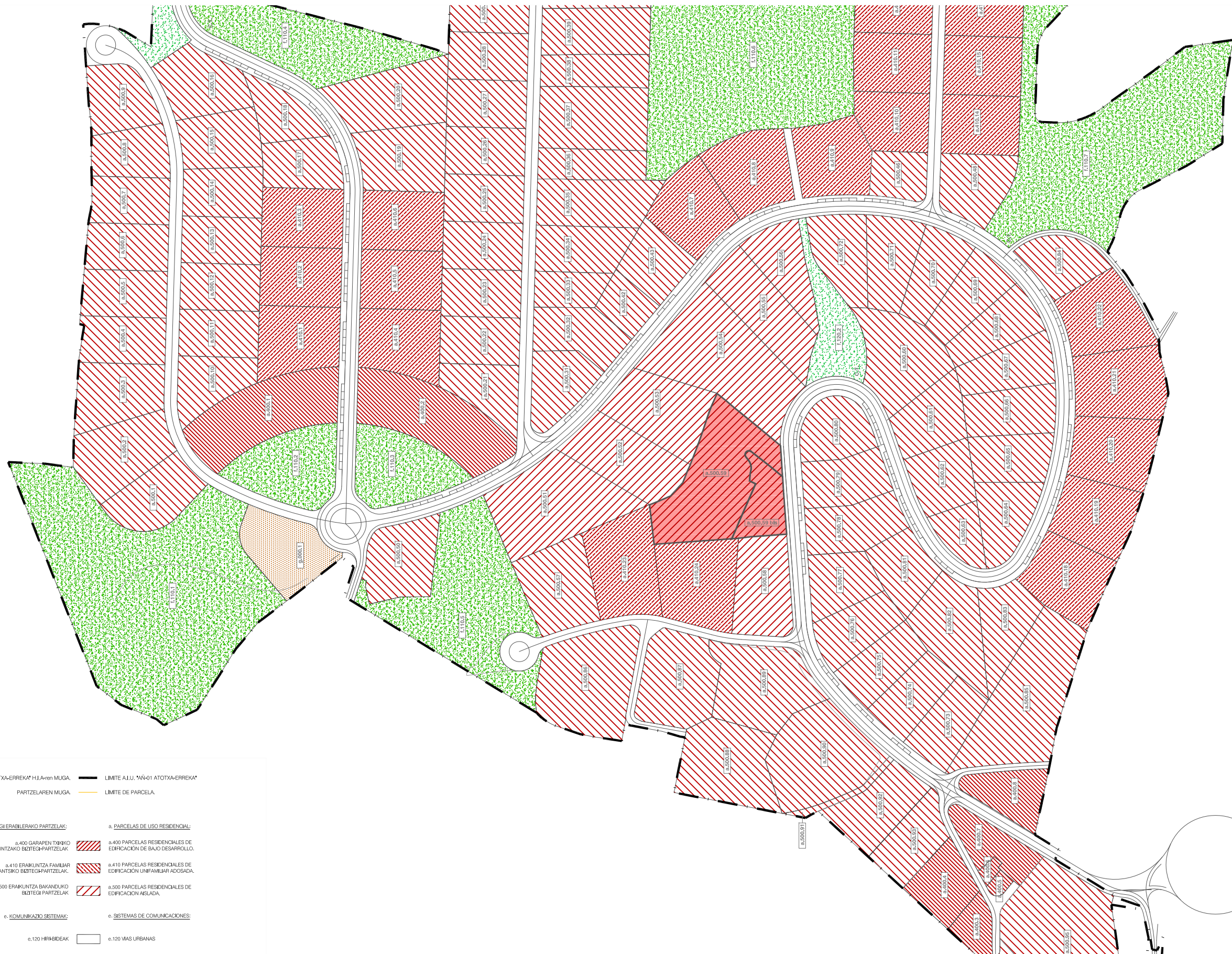
planos de información/ **RASANTES/RASANTEAK**  
 informazio planaoa

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA





- \*"AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" H.I.A-ren MUGA: LIMITE A.U.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA"
- PARTZELAREN MUGA: LIMITE DE PARCELA
- a. BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELAK:
  - a.400 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-PARTZELAK
  - a.410 ERAIKUNTZA FAMILIAR ERANTSIKO BIZITEGI-PARTZELAK.
  - a.500 ERAIKUNTZA BAKANDUKO BIZITEGI PARTZELAK
- e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK:
  - e.120 HIRI-BIDEAK
  - f. ESPAZIO LIBREAK:
    - f.110 ESPAZIO LIBRE URBANOAK
    - f.120 ESPAZIO LIBRE AFRUNTAK
- g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZENTRUAK:
  - g.000 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZENTRUAK
  - h. ZONETAKO ZERBITZU SAREEN ZENTRUAK: C.T. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS EN ZONA
- a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:
  - a.400 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO.
  - a.410 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA.
  - a.500 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA.
- e. SISTEMAS DE COMUNICACIONES:
  - e.120 VIAS URBANAS
- f. ESPACIOS LIBRES:
  - f.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS
  - f.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES
- g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:
  - g.000 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS  
 A3 1/2.500



planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN/ANTOLAMENDUA**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**  
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

**01**  
 2021

GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACIÓN MÁXIMA
PARTZELAREN MUGA LERROA	LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
ERAKUNTZAREN EZARKETARAKO PLATAFORMEN MUGA LERROA	LÍNEA LÍMITE DE PIATAFORMA DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/400

planos de ordenación/  
 antolamendu planoak



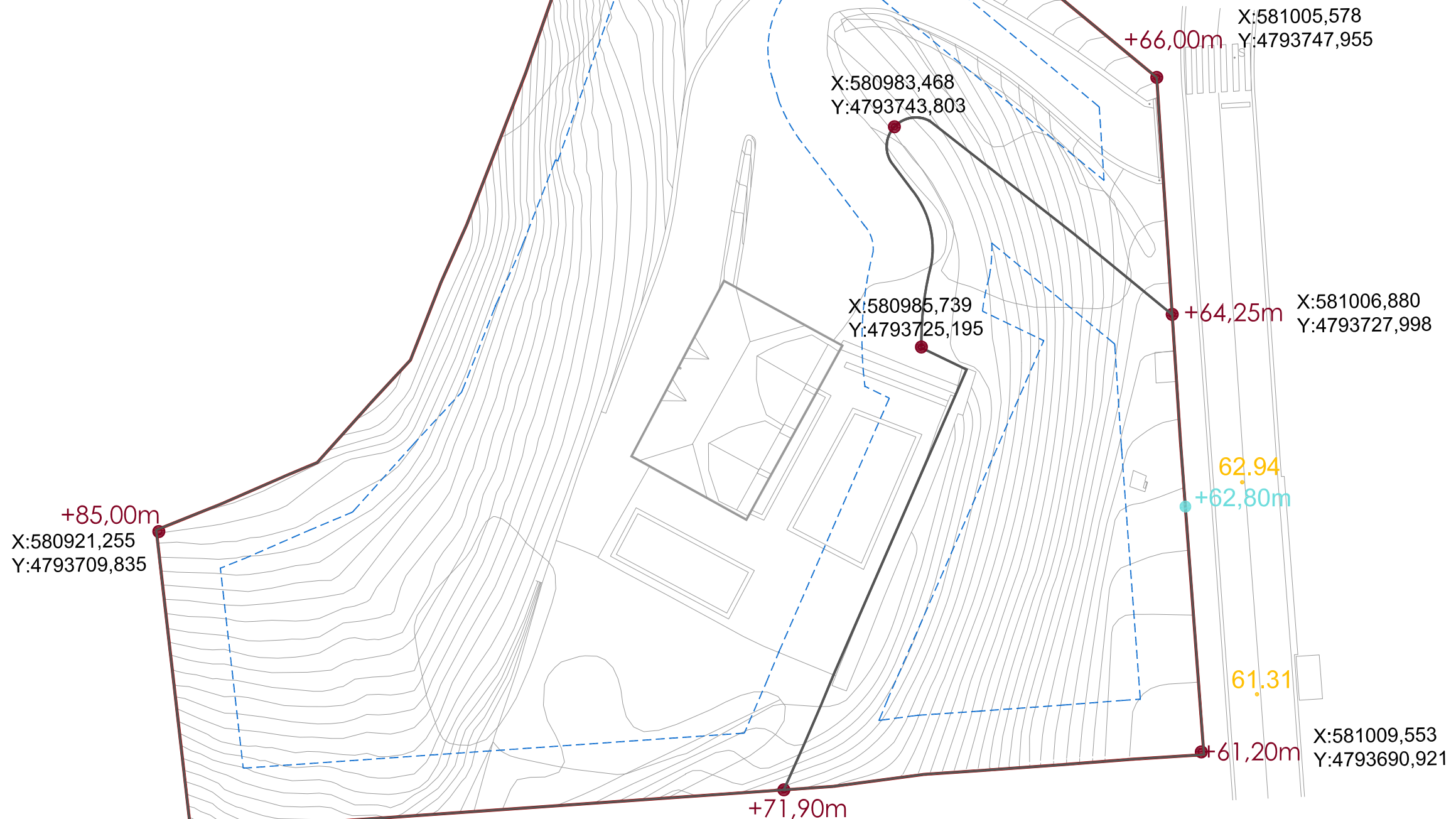
**ALINEACIONES/LERROKADURAK**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**  
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

X:580964,768  
Y:4793781,418  
+74,75m

PARTZELAREN MUGA LERROA	—	LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA	- - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
ERAIKUNTZEN EZARKETARAKO PLATAFORMEN SESTRAK.	●	RASANTES DE PLATAFORMA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
ERAIKUNTZEN ATARIEN SESTRA ORIENTAGARRIAK.	○	RASANTES ORIENTATIVAS DE FRENTE DE EDIFICACIÓN.
ERREPIDEEN SESTRAK.	○	RASANTES DE VIARIO.



+85,00m  
X:580921,255  
Y:4793709,835

+73,50m  
X:580924,164  
Y:4793684,455

X:580983,468  
Y:4793743,803

X:580985,739  
Y:4793725,195

+71,90m  
X:580974,154  
Y:4793687,953

X:581005,578  
Y:4793747,955  
+66,00m

X:581006,880  
Y:4793727,998  
+64,25m

62,94  
+62,80m

61,31

X:581009,553  
Y:4793690,921  
+61,20m

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS α.500.59 y α.500.59 bis PARTZELAK**  
"AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

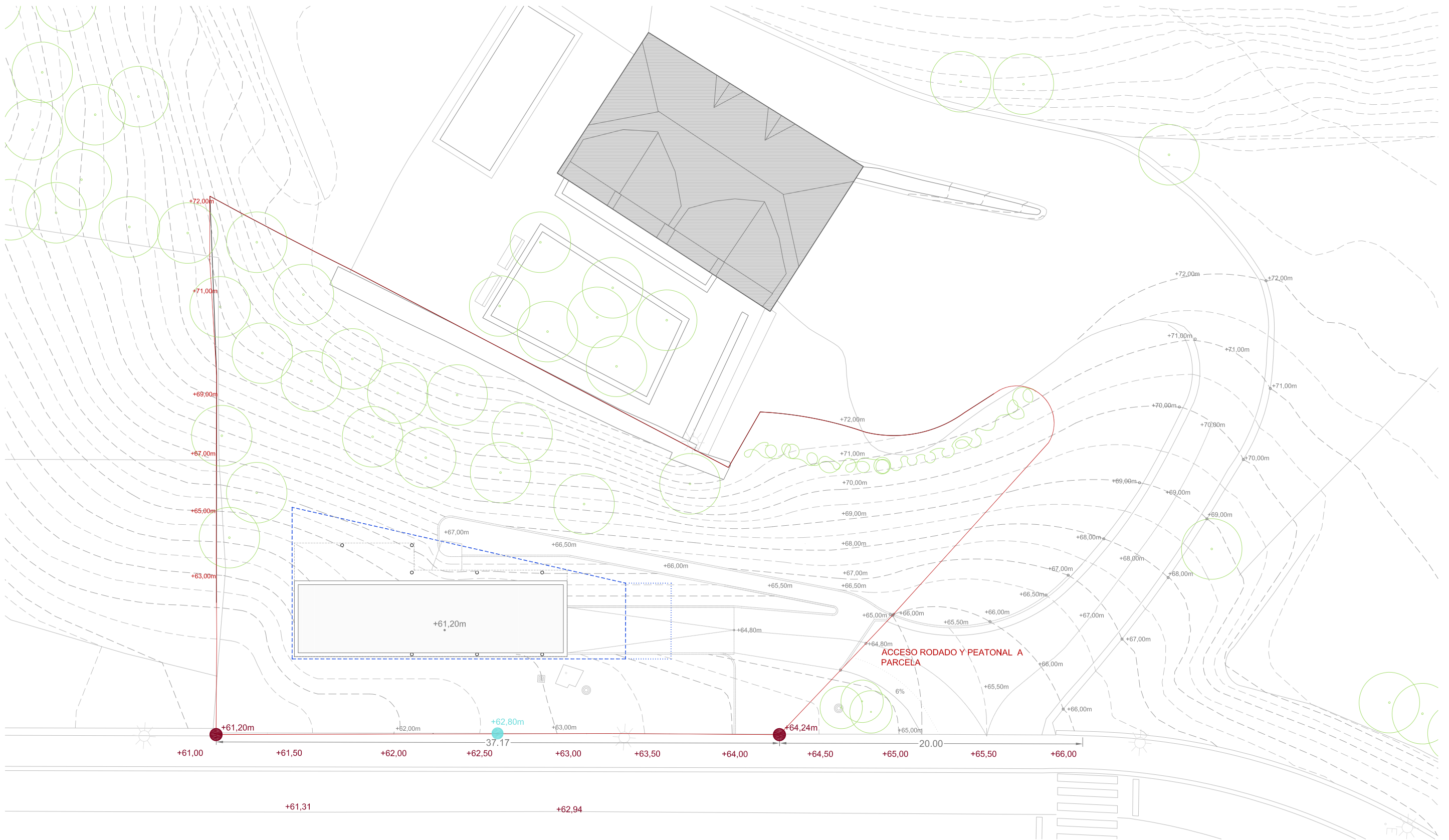
A3 1/400

planos de ordenación/  
antolamendu planoak  
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA/DEFINIZIO GEOMETRIKOA  
COORDENADAS ETRS89 Y RASANTES/  
ETRS89 KOORDENADAK ETA RASANTEAK

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
ARQUITECTURA | URBANISMO  
EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA





LEYENDA

- LÍNEA LÍMITE DE PARCELA (PARCELA A.500.59bis Superficie= 1.168,12m<sup>2</sup>)
- - - LÍNEA LÍMITE DE PLATAFORMA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ..... VUELO MÁXIMO
- +00,00m COTAS SEGÚN PLANO CARTOGRÁFICO MUNICIPAL CORREGIDO
- +00,00m COTA DE RASANTE PROPUESTA (MEDIDO EN EL PUNTO MEDIO DE LA PARCELA)
- +00,00m COTAS ORIENTATIVAS DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/250

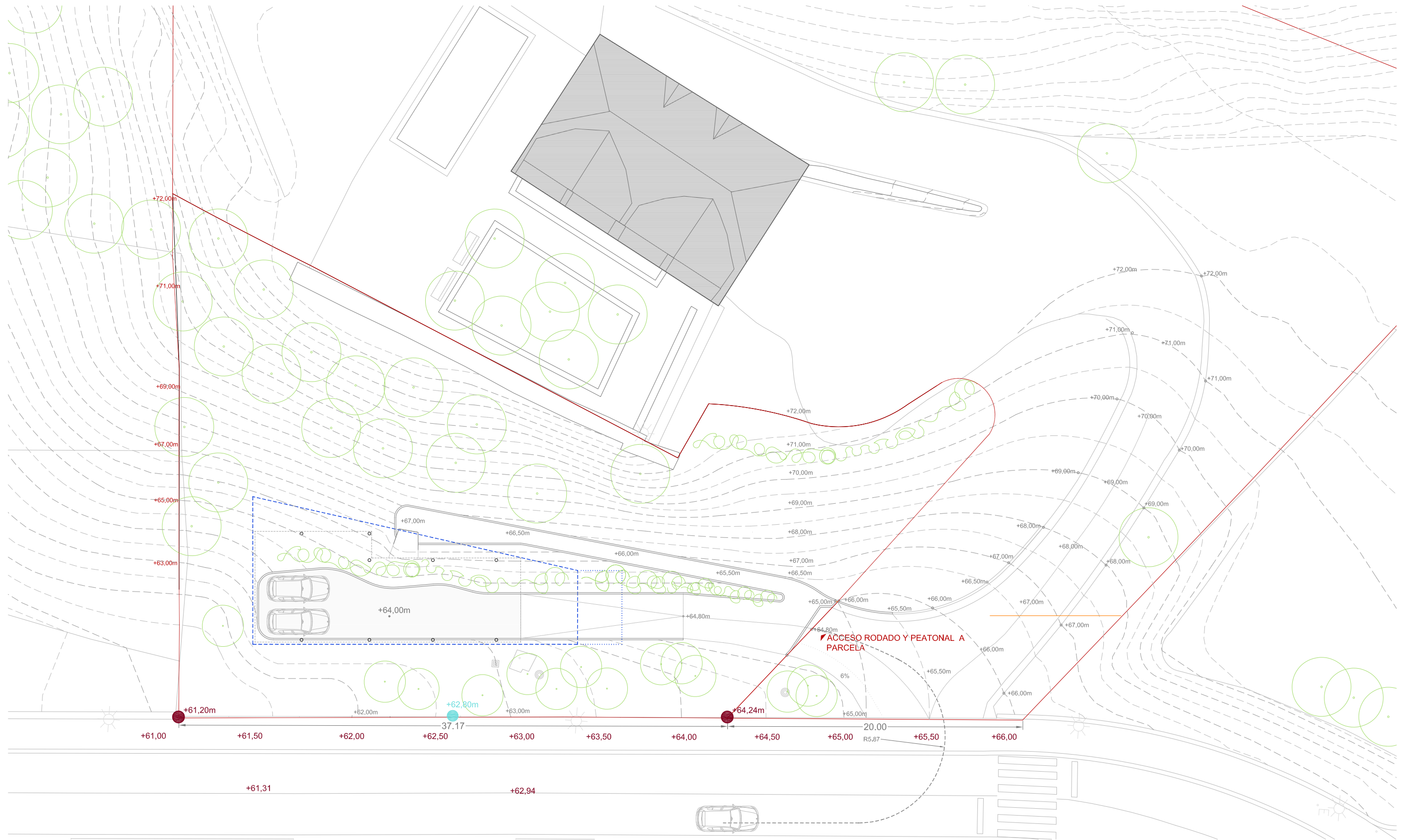
planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN/ANTOLAMENDUA**  
**PLANTA SÓTANO/ SOTO SOLAIRUA**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA





LEYENDA

- LÍNEA LÍMITE DE PARCELA  
(PARCELA A.500.59bis Superficie= 1.168,12m<sup>2</sup>)
- - - LÍNEA LÍMITE DE PLATAFORMA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ⋯ VUELO MÁXIMO
- +00,00m COTAS SEGÚN PLANO CARTOGRÁFICO MUNICIPAL CORREGIDO
- +00,00m COTA DE RASANTE PROPUESTA (MEDIDO EN EL PUNTO MEDIO DE LA PARCELA)
- +00,00m COTAS ORIENTATIVAS DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/250

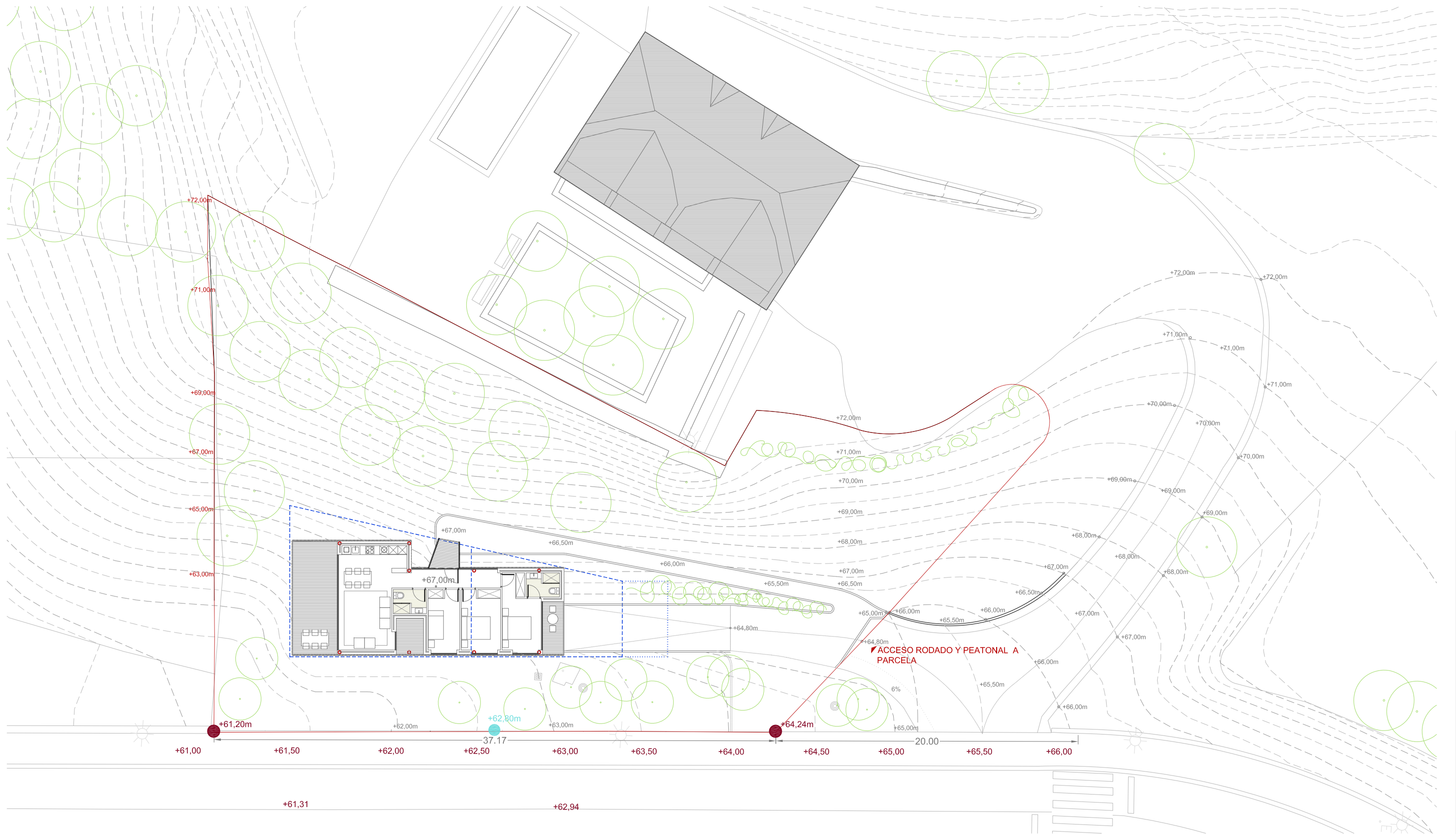
planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN/ANTOLAMENDUA**  
**PLANTA BAJA/ BEHE SOLAIRUA**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

**05**  
 2021



LEYENDA

- LÍNEA LÍMITE DE PARCELA (PARCELA A.500.59bis Superficie= 1.168,12m<sup>2</sup>)
- - - LÍNEA LÍMITE DE PLATAFORMA DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ..... VUELO MÁXIMO
- +00,00m COTAS SEGÚN PLANO CARTOGRÁFICO MUNICIPAL CORREGIDO
- +00,00m COTA DE RASANTE PROPUESTA (MEDIDO EN EL PUNTO MEDIO DE LA PARCELA)
- +00,00m COTAS ORIENTATIVAS DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS α.500.59 y α.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/250

planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN/ANTOLAMENDUA**  
**PLANTA PRIMERA/ LEHEN SOLAIRUA**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

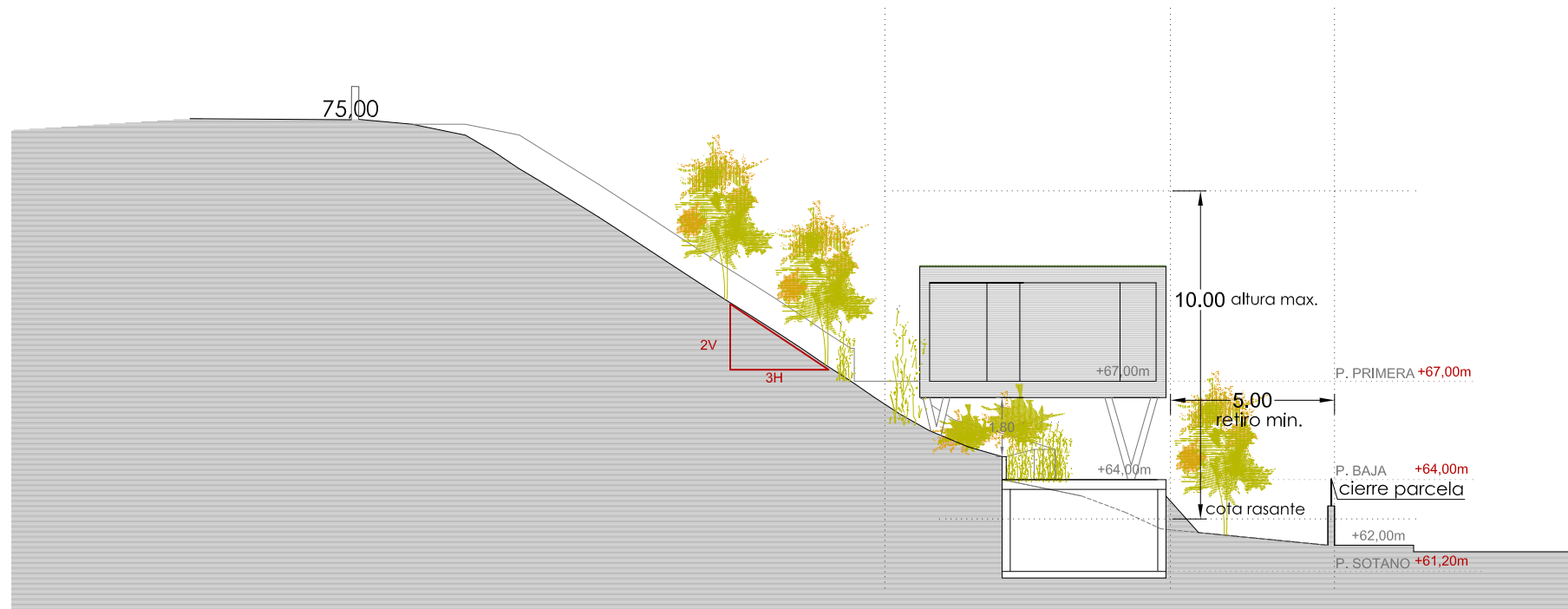
PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

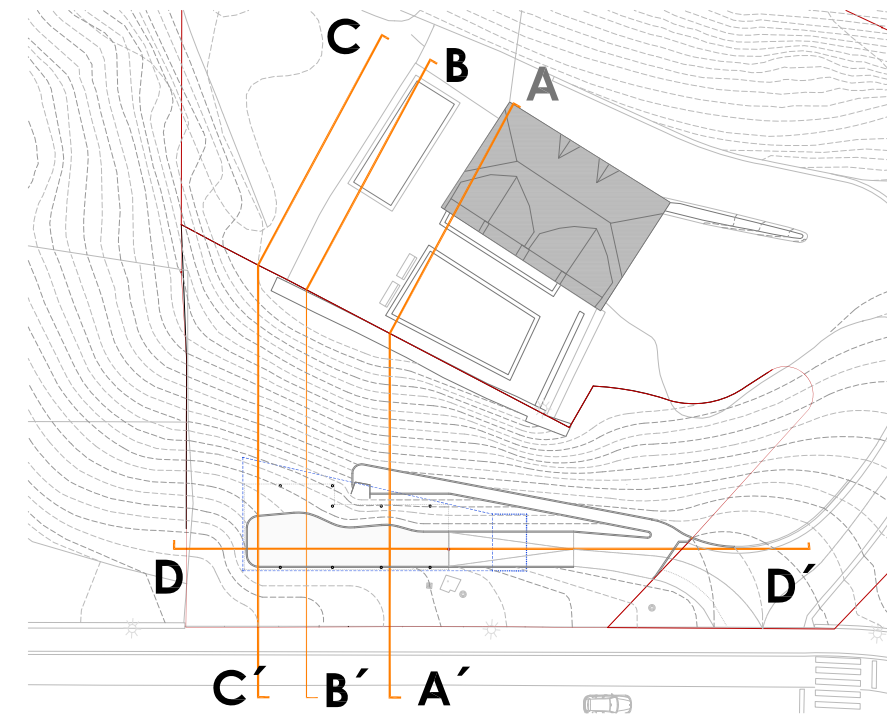




SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



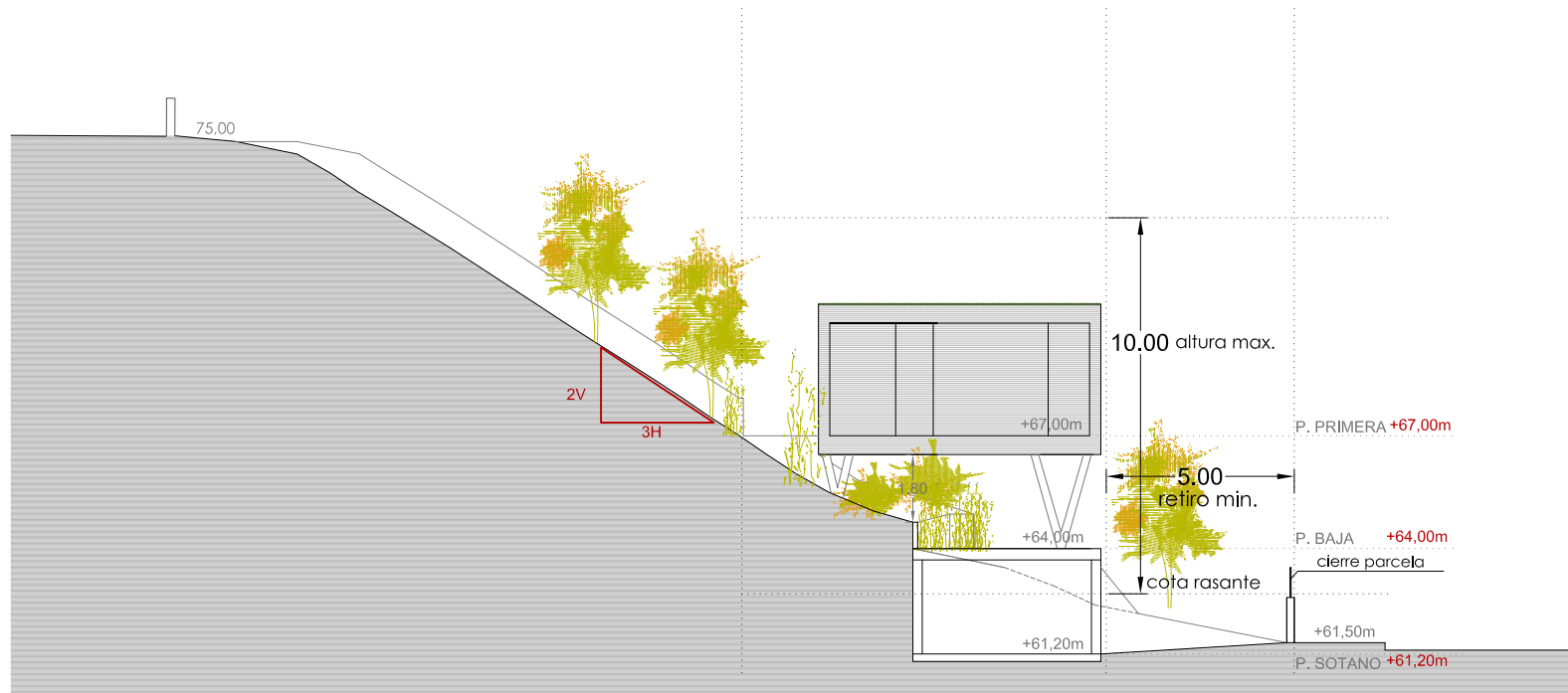
ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS α.500.59 y α.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/200

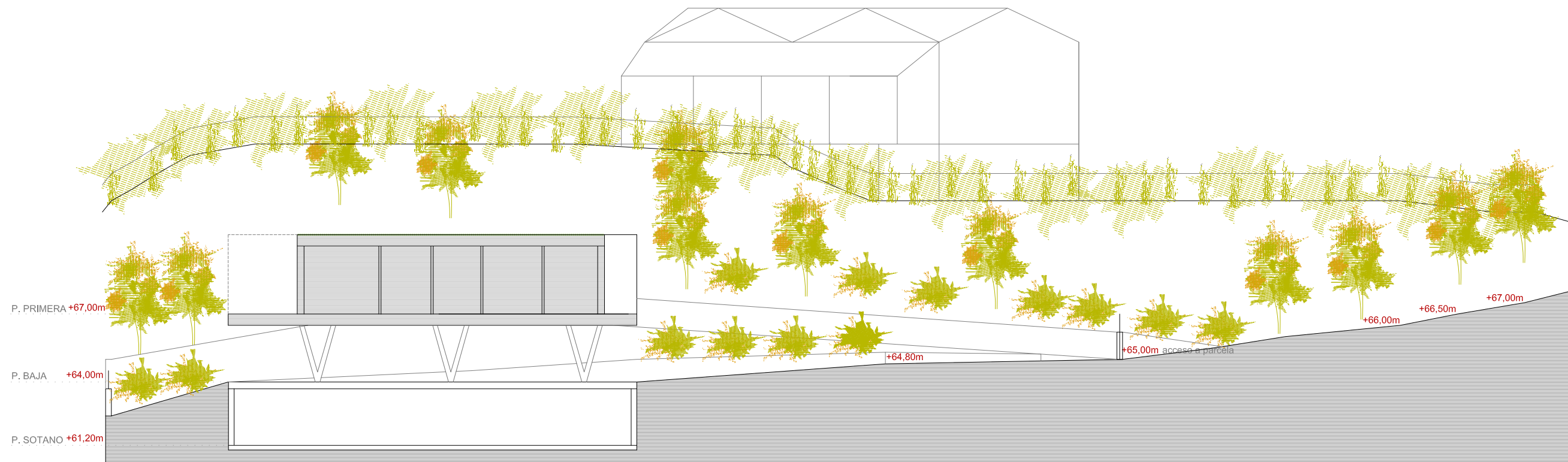
planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN/ANTOLAMENDUA**  
**SECCIONES TRANSV./ ZEHARKAKO EBAKETAK**

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**  
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA



SECCIÓN C-C'



SECCIÓN D-D'

ESTUDIO DE DETALLE/ XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS α.500.59 y α.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/200

planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN/ANTOLAMENDUA**  
 SEC.LONG Y TRANSV./ EBAKETA LONG. ETA ZEHARK.

EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | FEBRERO/OTSAILA

08

2021