

XEHETASUN-AZTERKETAREN TESTU BATEGINA
INTXAURRONDO KALEA, 78, "IN.02 INTXAURRONDO
ZAHARRA" ESPARRUA

DONOSTIA

SUSTATZAILEA

CONSTRUCCIONES IRURETA S.L.

ERREDAKZIO TALDEA

MG90 ARQUITECTOS S.L.P.

JOSÉ MANUEL MUÑAGORRI PALÁ

ARKITEKTOA

2021eko azaroa

AURKIBIDEA

Dokumentu honek, funtsean, egitura honi jarraitzen dio:

1. Sarrera eta aurrekariak
2. a.40 A eta a.40 B partzelen xehetasun-azterketa. Memoria eta planoak.

1. SARRERA ETA AURREKARIAK

Dokumentu honetan jasotzen den xehetasun-azterketaren xedea da sestrapeko gehieneko lerrokadura aldatzea bi partzelen arteko eremu mugakidearen zati batean, eta ibilgailuentzat sarbide bakarra ezartzea bi partzeletara eta haietako batetik barrena, sortutako bide-zorrek. Partzela horiek orain dela gutxi onartutako partzela baten bereizketa baten ondoriozkoak dira.

Donostiako Udalaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorra ezartzen du posible dela "a" partzela eraikigarrien baldintzak aldatzea, eraginpean dauden partzela eraikigarrien multzorako xehetasun-azterketa unitario bat eginez. Hortaz, dokumentu hau idatzi da, bi partzelen lerrokadurak adierazteko, zuzentzeko eta osatzeko, eta ibilgailuentzako sarbidearen baldintzak zehazteko helburuarekin. Era berean, Antolamendu xehatuan definitutako urbanizazio-obren, eraikuntzen eta eraikinen zenbait alderdi eta ezaugarri erregularizatzea du xede.

Zehazki, jarduketa-esparrua osatzen duten bi a.40 partzelak "IN.02 Intxaurreondo Zaharra" hirigintza-esparruaren barne daude.

Xehetasun-azterketa honetan jasotako jarduketak ez du aldatzen lurzoruaren xedea, ez du handitzen hirigintza-eraikigarritasuna eta ez ditu ezabatzen edo murrizten antolamendu xehatuan zehaztutako bideak edo zuzkidura publikoak.

Xehetasun-azterketa bat idatzi da, dagokien memoriarekin eta planoekin.

AURKIBIDE OROKORRA

Xehetasun-azterketa hau indarrean dagoen Hirigintza Legerian ezarritako irizpideetara eta eskakizunetara egokitzen da. Bertako proposamenak dokumentu hauetan integratzen eta jasotzen dira:

- 1. dokumentua..... Memoria eta eranskinak**
- 2. dokumentua..... Arauak eta partzelen hirigintza-fitxa**
- 3. dokumentua..... Informazio- eta antolamendu-planoak.**

1. DOKUMENTUA

MEMORIA ETA

ERANSKINAK

MEMORIA ETA ERANSKINAK

I. XEHETASUN-AZTERKETAREN AURREKARIAK, XEDEA ETA EDUKIA.

1. AURREKARIAK

I.2.ENKARGUAREN SUSTATZAILEA

I.3. XEHETASUN-AZTERKETAREN

EGILEA

I.4. AZTERKETAREN XEDEA ETA EDUKIA

II. PARTZELEN EGUNGO EGOERA.

III. EGUNGO PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK

III.I. IN 02 INTXAURRONDO ZAHARRA EREMURAKO DONOSTIAKO HAPO-K EZARRITAKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

IV. XEHETASUN-AZTERKETAREN FORMULAZIOAREN EGOKITASUNAREN ETA AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA

V. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

VI. EGUNGO ARAUDIAREN ALDAKETAK

VI.1.a.40 A eta B PARTZELEN ERAIKUNTZA-

APROBETXAMENDUA

VI.2.a.40 A eta B PARTZELEN LERROKADURAK

VI.3. a.40 A eta B PARTZELEN SESTRAK

VI.4. a.40 A eta B PARTZELETAKO SARBIDEEN BALDINTZAK

VI.5. a.40 A eta B PARTZELETAKO ESPAZIO "ERAIKI GABEAK SESTRA

GAINEAN"

VII.GARAPEN- ETA KUDEAKETA-BALDINTZAK

I. ERANSKINA: Antolamenduaren ezaugarrien taula

II. ERANSKINA: Urbanizazioko obra osagarriak

III. ERANSKINA: Hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia betetzearen justifikazioa

IV. ERANSKINA: Segurtasunaren SI-5 atalaren baldintzen justifikazioa, EKTK su hartuz gero.

MEMORIA

I.XEHETASUN-AZTERKETAREN AURREKARIAK, XEDEA ETA EDUKIA

I.1. Aurrekariak

Xehetasun-azterketa honen xedea da bi partzelen arteko eremu mugakidearen zati baten sestrapeko gehieneko lerrokadura aldatzea, eta bide publikotik bi partzeletara ibilgailuentzat sarbide bakarra egitea horietako batetik (A partzela) barrena, bi partzeletan alde eta kontra sortutako bide-zorrekkin.

2019ko maiatzean, Donostiako Udalean, Villa Etxabe izeneko jatorrizko partzela (Intxaurren kaleko 78. zk.) azalera bereko bi partzelatan (A partzela eta B partzela izenekoak, bakoitza 1.424,45 m²-koa) bereizteko lizentzia-eskaera aurkeztu zen. Eskaera horrek 2019ko urriaren 18an jaso zuen udalaren baimena.

Donostiako Udalaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorak ezartzen du posible dela "a" partzela eraikigarriak aldatzea, eraginpean dauden partzela eraikigarrien multzorako xehetasun-azterketa unitario bat eginez. Eraginpeko a.40 A eta a.40 B partzeletan proposatzen den antolamenduak ez du aldatzen lurzoruaren xedea, ez du hirigintza-eraikigarritasuna handitzen eta ez ditu kentzen edo murrizten antolamendu xehatua zehaztutako bideak edo zuzkidura publikoak. Beraz, **xehetasun-azterketa hau idatzi da, lerrokadurak, sestrak, eta A eta B partzeletara ibilgailuen sarbidea adierazi, zuzendu eta osatzeko.**

Xehetasun-azterlan hau hasiera batean onartu zuen Donostiako Udalak 2021eko irailaren 7an egindako Tokiko Gobernu Batzarrak; hogeiei eguneko epea igaro eta alegaziorik aurkeztu ez denez, Xehetasun Azterlanaren Testu Bategina izeneko dokumentua aurkeztu da, behin betiko onartzeko. Bertan, 2020ko azaroaren 30eko Hirigintza Antolatu eta Gauzatzeko Zerbitzu Juridiko-Administratiboak eta 2021eko apirilaren 28ko Hirigintza Jasangarrirako Zerbitzuak adierazitako gaiak jasotzen dira.

I.2. Enkarguaren sustatzailea

Xehetasun-azterketa honen eskatzailea: CONSTRUCCIONES IRURETA SL

I.3. Xehetasun-azterketaren egilea

MG90 Arquitectos SLP enpresako José Manuel Muñagorri Palá arkitektoak idatzi du xehetasun-azterketa.

I.4. Xehetasun-azterketaren xedea eta edukia

Xehetasun-azterketa honen xedea da Udal Ordenantzan a.40 (dentsitate txikiko bizitegitarako) partzelei ezarritako lerrokadurak eta sestrak aldatzea eta zuzentzea.

Era berean, bere xedea da bi partzeletara ibilgailuen sarbidea mugatzea, bide-zorrekkin, eta antolamendu xehatua definitutako urbanizazio-obren, eraikuntzen eta eraikinen alderdi eta ezaugarri jakin batzuk erregularizatzea.

Garatzen deneko esparruak (1.1 informazio-planoan erakusten da) zerbitzu guztiak dituzten hiri-lurzoruko bi partzela mugakide hartzen ditu. Hona hemen partzelen zerrenda:

PARTZELA	AZALERA	ERAIKUNTZA APROB.
a.40 A	1.424,45 m ²	569,78 m ² (s) SG
a.40 B	1.424,45 m ²	569,78 m ² (s) SG

Oro har, xehetasun-azterketa hau gauzatzen deneko azalera 2.848,90 m²-koa da.

Gaur egun, 2010eko ekainean onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak partzela horien zonakatzea a.40 gisa grafiatzen du: Garapen txikiko bizitegi-partzela.

Bi partzeletarako ibilgailuentzako sarbide bakarra ezartzeko asmoz —arrazoi funtzionalengatik A partzelaren ipar-mendebaldeko muturrean kokatuz—, sestrapeko A eta B partzelen ekialdeko eta mendebaldeko gehieneko lerrokadura, hurrenez hurren, aldatu behar da, biak bi partzelen arteko muga elkartuz, erdisotoan ibilgailuentzako konexioa eraikitzeko. Ibilgailuentzako konexio horrek B partzelaren aldeko bide-zorra sortuko du A partzelan; horrela, kendu egingo da bi partzelen arteko muga sestrapean preskribatutako partzela bakoitzaren mugarako 3 metroko tartea.

II. PARTZELEN GAUR EGUNGO EGOERA

Xehetasun-azterketa honen xede diren bi partzeletatik A-k forma trapezoidal nabarmena du, eta B-k, berriz, errektangular samarra, eta, esan bezala, elkarren mugakide dira. Ibilgailuen bidera ematen duen aurrealdea (iparraldekoa) dute; haren muga espaloi publiko berria, oinezkoen bide publikoarekin mugakide diren atzeko mugak (hegoaldekoa) eta partzela pribatu banaren mugakide diren alboko mugak (Villa Armaxpe ekialdean eta lau etxebizitza mendebaldean atxikita) eraikiko dira. Partzelek iparraldetik hegoaldera jaisten den malda txiki bat erakusten duen topografia dute. Bertan ez dugu lehendik dagoen eraikinik aurkitzen.

HAPOk esleitutako izendapenaren arabera, partzelak IN.02 Intxaurren Zaharra esparruan kokatuak daude. Esparruko urbanizazio-obra guztiz gauzatuak daude. Beraz, HAPOn arabera, hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuta daude.

Partzelek hirigintza-zerbitzu guztiak dituzte, eta urbanizazio osagarria egitea baino ez da beharrezkoa izango.

III. PLANGINTZAREN ZEHAZTAPENAK

III.1. I. IN 02 esparrurako Donostiako HAPOk ezarritako hirigintza-arau partikularrak

Donostiako HAPOk informazio-planoetan jasotzen diren zenbait arau aurreikusten ditu "garapen txikiko a.40 bizitegia" partzeletarako.

IV. XEHETASUN-AZTERKETAREN KOMENIGARRITASUNAREN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

Aurretik azaldu den bezala, bi partzeletarako ibilgailuentzako sarbide bakarra eraiki nahi izan da, baimendutako bi sarbideren ordez (partzela bakoitzeko bat). Horrela, lurzorian zolatutako espazio gutxiago okupatzen da, eta beste zerbaiterako erabiltzeko aukera dago, hala nola berdeguneak ezartzeko, eta iparraldean eraikitako espaloi berriari gutxiago eragiten dio.

Aipatutako hobekuntza guztiek justifikatzen dute, eraikinen antolamenduaren kalitatea hobetzen duen xehetasun-azterketa hau planteatzea komenigarria eta egokia dela.

V. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Xehetasun-azterketaren egokitasunaren eta aukeraren justifikazioaren atalean adierazitako helburua betetzeko, antolamendu bat aurkeztu da atxikitako bi partzela independenterekin, jatorrizko partzelaren espazio osoa okupatuz.

Bi partzela berri horiek Donostiako HAPOn 36. artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen dituzte. Horri esker, "**a.40 garapen txikiko bizitegi**" partzelatzat jotzen dira.

1.- Definizioa: Garapen txikiko tipologia irekiko eraikuntzek okupatutako edo okupatzeko moduko partzelak —bai blokean, bai isolatuta edo bai atxikita—, nagusiki etxebizitza-erabilerarako direnak; sarbidea gune komun bertikal baten bidez izango dute edo etxebizitza bakoitzak bere sarbidea izango du. Partzela horiek eraikuntza-modulu bat edo batzuk dituzte eta, betiere, gainazalean kokatutako eraiki gabeko espazio erantsiak.

Partzela bakoitzeko eraikin eta etxebizitza kopurua edozein dela ere, baimena ematen da, oro har, ibilgailuentzako sarbide bakarra (sarrera eta irteera) gaitzeko partzela bakoitzean, eta, bestela, sartzeko bide bat eta irteteko beste bat egiteko, udal-ordenantzetan ezarritako neurriekin eta ezaugarriekin.

2.- Eraikuntza-tipologiaren modalitateak: Partzela horiek "**a. 400 blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia**" eraikuntza-tipologian oinarrituta garatzen dira.

Partzela bakoitzean proposatutako eraikuntza 4 etxebizitzako eraikuntza-bloke bati lotuta dago, eta horietara sarbide komun bertikaleko nukleo baten bidez heltzen da.

3.- Eraikuntzaren araubide orokorra:

3.1. Partzelazioa: partzela bakoitzak eskatzen den gutxieneko azalera betetzen du, **1.424,45 m²** > 1.000 m², eta sarbidearen aurrealdean bideraino eskatzen diren gutxieneko 20 metrotik gorako espazioa dauka.

3.2. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

A. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

- "a. 400 blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" eraikuntza-tipologia: Bloke exentuz eta/edo albotik atxikitako blokez osatutako eraikuntza. Bloke horiek bertikalki eta/edo horizontalki multzokatutako etxebizitza-moduluek osatzen dituzte, sarbide bertikaleko nukleo baten edo batzuen gainean. Gehienez ere sei etxebizitza izango dira sarbide-nukleo bakoitzeko, eta hamabi etxebizitza bloke bakoitzeko.

Kasu honetan, partzela bakoitzeko bloke bat planteatzen da, bloke bakoitzean lau etxebizitzako sarbide bertikaleko nukleo batekin; guztira, 8 etxebizitza dira bi partzeletan.

B. Lerrokatadak eta atzerapenak:

Sestranean, oro har, 3 m-ko atzeratzea ezartzen da bi partzeletako bakoitzaren perimetro osoan, bi partzelen arteko muga komunean izan ezik; izan ere, bertan, nahitaezko atzerapena ezabatu egiten da, eta eraikinak atxiki daitezke.

Sestra gainean, oro har, 3 metroko atzerapena ezartzen da bi partzeletako bakoitzaren perimetro osoan, iparraldeko eta hegoaldeko mugetan izan ezik. Muga horiek bide publikoekin mugatzen dute partzela bakoitzean. Bartan, atzerapena 5 metrora handitzen da.

Xehetasun-azterketa honek "400 Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" eraikuntza-tipologia erabiltzea erabaki du. Hau da, antolamenduaren arabera, eraikuntza-bloke bat eraiki behar da bi partzeletako bakoitzean, eta bertara sartzeko, 4 etxebizitza-moduluri zerbitzua ematen dien sarbide-nukleo bat erabili behar da. Bi partzelen artean, guztira 8 etxebizitza izango dira.

A partzelak forma trapezoidala du, eta B partzelak angeluzuzena. Bien topografiak beheranzko malda txiki bat —iparraldetik hegoalderako norabidean— erakusten du. Eraikuntza partzelaren morfologiara egokitzeko, bi blokeak lerrokatuta eta eraikuntza-plataformaren erdialde-goiko aldean kokatzea erabaki da, kota baxuenean eraikuntzaren kontra kokatzen ez diren lorategi-espazioak eta erkidegoko igerilekua ipiniz; hala, egungo topografiara egokitzen gara.

Etxebizitzak sestra gaineko solairuetan garatzen dira: Beheko solairua, lehen solairua eta atikoa. Beheko solairuan eta iparraldeko aldean daude etxebizitzetara sartzeko bi atariak, solairu bakoitzeko bi etxebizitza atari bakoitzean; guztira, 4 etxebizitza sarbide-nukleo bakoitzeko, eta 8 etxebizitza bi partzeletan. Sestrareko erdisotoko solairua garajeetarako, etxebizitza-erabileraren osagarri diren espaziotarako (txokoak) eta instalazioak ipintzeko erabiltzen da.

Bi partzelak batera hartuta aurreikusitako sestra gaineko eraikigarritasuna honako hau da:

-Guztizko eraikigarritasuna, 8 etxebizitza. 2 bloke: 1.139,56 m².

Sestrareko eraikigarritasuna, bi partzelak batuta, ezingo da 1.139,56 m² (s) baino handiagoa izan. Sestrareko solairu bat eraikitzea planteatzen da garajeetarako, etxebizitza-erabileraren osagarri diren espaziotarako (txokoak) eta instalazioak ipintzeko.

Antolamenduak proposatzen du Udalari 96,60 m²-ko espazio bat lagatzea A partzelan eta 82,62 m²-ko espazio bat B partzelan, oinezkoen bide publikorako (espaloirako) partzela bakoitzaren iparraldeko mugaren luzeran; bertatik, oztoporik gabe heldu ahal izango da bertako bi atarietara.

Atzeratzeak honela zenbatuko dira: iparraldean, aurreko paragrafoan deskribatutako lagapenaren ondoren ateratzen den partzelaren muga berritik, hau da, espaloi berriaren hegoaldeko mugatik.

Sestrapeko eraikinen gutxieneko atzeratzea 3 metrokoa izango da, partzela bakoitzaren lau mugetatik hirutan; xehetasun-azterketa honen xede diren bi partzelen arteko muga komun osoan zehar atzeratzerik ez egotea baimentzen da; hala, bertan eraikinak atxikita jarri ahal izango dira.

Sestra gaineko eraikinen gutxieneko atzeratzea 3 metrokoa izango da partzela bakoitzaren lau mugetatik bitan, eta 5 metrora zabalduko da bide publikoaren parean dauden partzela bakoitzaren iparraldeko eta hegoaldeko mugetan.

Bi partzeletarako ibilgailuen sarbidea bakarra eta komuna da, eta ibilgailuak planteatutako bi blokeetara sartzeko aukera ematen du. Ibilgailuentzako bide publikoarekin kontaktuan, sarrera A partzelan kokatua dago, partzela horren ipar-mendebaldeko erpinean. Atari bakoitzerako oinezkoen sarrera zuzena partzelen iparraldean eraikitako espaloi berritik egiten da; halaber, bi partzeletako oinezkoentzako beste sarbide komun bat ere badago B partzelan, honen hego-mendebaldeko erpinean.

Aurretik aipatu bezala, bi partzeletarako ibilgailuentzako sarbide bakarra eraiki nahi izateak, baimendutako bi sarbideen ordez (partzela bakoitzeko bat), lurzoruan zolatutako espazio gutxiago okupatzea ahalbidetzen du, espazio hori beste erabilera batzuetara bideratuz, berdegune gisa adibidez. Arrazoi horrengatik ere, eragina txikiagoa da iparraldean eraikitako espaloi berriari ibilgailuekin gurutzatzeari dagokionez. Bestalde, etxebizitzaren proposamena hiru solairutan garatzen da, eta proposatutako eraikinaren altuera 10,20 m-koa da gutxi gorabehera, 11,00 metrotan ezarritako gehieneko altuera baino txikiagoa. Estalki laua izango duen atikoko solairu honen sabaitik gora, igogailuaren bolumenaren kutxa, eraikineko zerbitzu-instalazioen elementuak eta argizuloak bakarrik irten ahal izango dira.

Eraikuntzaren altuerak zehazteko erreferentziarako sestrak eraikuntzaren gutxi gorabeherako ezarpen-planoan zehaztuta daude.

Eraikuntzaren ezarpenaren gutxi gorabeherako antolamendu-planoan (O.6 plano), antolamendu honek gauzatu ditzakeen aldaeretako bat adierazten da. Aldera hori aplikatuz, ondoriozko etxebizitzak kalitate bikainekoak direla egiazta daiteke.

VI. EGUNGO ARAUDIAREN ALDAKETAK

V. 1. a.40. A eta a. 40. B partzelen eraikuntza-aprobetxamendua

.40. A partzelaren gehieneko eraikigarritasuna:

-Sestra gainean: **569,78 m² (s)**

-Sestrapean: **569,78 m² (s)**

.40. B partzelaren gehieneko
eraikigarritasuna:

-Sestra gainean: **569,78 m² (s)**

-Sestrapean: **569,78 m² (s)**

Aurretik aipatu bezala, ez da handitzen gaur egun dagoen hirigintza-eraikigarritasuna, partzela bakoitzerako sestra gaineko 569,78 m² (s)-tan ezartzen duen HAPOk zehazten baitu; horrek, guztira, 1.139,56 m² (s) ematen du bi partzelen multzorako.

V.2. a.40. A eta a.40. B partzelen lerrokadurak

Bi partzeletarako (a.40. A eta a.40. B) eraikitako edozein elementurekiko gehieneko eraikuntza-lerrokadurak xehetasun-azterketa honetako "Planoak" B dokumentuko O.2 planoan zehaztuta daude.

Sestrapeko eraikinen gutxieneko atzeratzea 3 metrokoa izango da, partzela bakoitzaren lau mugetatik hirutan.

Sestrapean baimentzen da xehetasun-azterketa honen xede diren bi partzelen arteko muga komunaren luzera osoan atzeratzerik ez egotea, non eraikinak atxikita egon ahal izango diren. Puntu hori izango da egungo araudiarekiko lerrokaduren atalean egingo den aldaketa bakarra.

Sestra gaineko eraikinen gutxieneko atzeratzea 3 metrokoa izango da partzela bakoitzaren lau mugetatik bitan, eta 5 metrora zabalduko da bide publikoaren parean dauden partzela bakoitzaren iparraldeko eta hegoaldeko mugetan.

V.3. a.40 A eta a. 40. B partzelen sestrak

Lurzatien sestrak eta eraikuntzaren euskarriak xehetasun-azterlan honen B dokumentuko O.3 planoan definituta daude. Eraikuntza ezartzeko plataformari eusteko sestrak sartzen dira. Sestra horiek justifikatuta daude, Xehetasun Azterketa honetako O.5 planoan jasotako zeharkako eta luzetarako sekzioetan oinarrituta.

V.4. a.40 A eta a. 40. B partzeletako sarbideen baldintzak

Bi partzelek osatzen duten multzorako ibilgailuentzako sarbideen kopurua batera mugatzen da. Gaur egun, ibilgailuentzako sarbide bat aurreikusten da bi partzeletako bakoitzerako; beraz, sarbide bat kenduko da.

V.5. a.40 A eta a. 40.B partzeletako "sestra gainean eraiki gabeko" espazioak

Baimena ematen da "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan sestra gaineko obra-elementurik ez duten "estali gabeko" kirol- edo jolas-instalazioak jartzeko, hala nola igerilekuak, jolas-pistak, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako ibilbideak, pasabideak eta beste batzuk.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan zuhaitzak landatu beharko dira nahitaez: 4 zuhaitz partzela bakoitzeko.

VII. GARAPEN- ETA KUDEAKETA-BALDINTZAK

Xehetasun-azterketa honen eraginpean dagoen esparruaren neurriak urriak direnez eta bertan aurreikusitako aldaketak aurreikusitako bizitegi-garapenaren berrantolaketa tipologikoa mugatzen duenez, antolamendu- eta kudeaketa-gidalerroak oso sinpleak dira.

Lehenik eta behin, adierazi behar da **hiri-lurzoru finkatuan egindako jarduketa** dela, bi partzela urbanizatu / orube soilik ukitzen dituen, eta, ondorioz, ez dela beharrezkoa izango garapen-plangintzarik idaztea.

Bigarrenik, adierazi behar da eraikuntza-proiektua berezia izango dela eta, aldi berean, **Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua** aurkeztuko dela. Bertan, ur-harguneari, partzelaren barrutik doan saneamendu-hodia berritzeari eta dagokion zortasunari buruzko udal-eskakizunak jasoko dira. Proiektu horretan zehaztuko dira, halaber, lorezaintza eta partzelen akabera, nahitaezko zuhaitzia, igerilekua, itxiturak, ibilgailuen gunea, instalazioak eta abar. Horiek onartutako urbanizazio-proiektuaren arabera egikarrituko dira, sarbide berrien, janguneen, espaloiaren, kontagailu-gela komunen, itxitura tipoaren eta abarren ezaugarriekin. Obra horiek Udaleko Sailek ezartzen dituzten baldintzen arabera egingo dira.

Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasunaren aldean eraikigarritasuna handitzen bada, zuzkidura-betebeharrak beteko dira gehikuntza horren ondorioz, Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan xedatutakoaren arabera; horretarako, ez dira kontuan hartuko antolatutako lurzatiaren gutxieneko sarbideen eta bideen premiei erantzuten dieten bideen erabilerarako lagapenak.

Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna justifikatzeko, Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 2. artikuluan jasotako arauak jarraituko zaie.

Lagapen horiek gauzatzea bideraezina denez, betebeharrak horiek monetarizatu egin dira.

Donostia, 2021eko azaroa.

ZMZ Asociados SLP



José Manuel Muñagorri Palá

Arkitektoa

ERANSKINAK

I. ERANSKINA: Antolamenduaren ezaugarrien

taula1.Ezaugarri orokorren taula

XEHETASUN-AZTERKETAN JASOTAKO AZALERA

Xehetasun-azterketaren azalera..... 2.848,90 m²

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ETA XEHETASUN-AZTERKETA HONEN BIDEZ ANTOLATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA

Gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean 1.139,56 m²

Gehieneko eraikigarritasuna sestrapean 1.139,56 m²

Etxebizitza antolatuen gehieneko kopurua 8 etxebizitza

2. Erabileren taula eta partzelen hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena

1. Taula Partzelak

PARTZELA	ERREGIMENA	AZALERA M ²	ERAIKIGARRITASUNA m ² (t) BIZITEGIAK	PROIEKTATUTAKO ETXEBIZITZA KOP. MAX.
a.40.A	Libre	1,424,45	569,78	4
a.40.B	Libre	1,424,45	569,78	4

II. ERANSKINA: Urbanizazioko obra osagarriak

Bi partzelen iparraldean dagoen ibilgailuentzako bideak urbanizazioa guztiz amaituta dauka, eta ur-hargunea berritu eta lekualdatu besterik ez da egin behar; hala, gaur egun partzela pribatuan daudenak espazio publikora mugitu behar dira. Era berean, partzeletako baten barrutik doan saneamendu-hodia berrituko da, haren zortasunari eutsiz, eta lorezaintza, partzelen akabera, nahitaezko zuhaitzia, igerilekua, itxiturak, ibilgailuen gunea, instalazioak, etab. definituz. Obra horiek onartutako urbanizazio-proiektu osagarriaren arabera egingo dira, sarbide berri, jangune, espaloi, kontagailu-gela komun, itxitura tipo eta abarren ezaugarriekin. Obra horiek Udaleko Sailek ezartzen dituzten baldintzen arabera egingo dira.

Aurreko paragrafoan aipatutako guztiagatik, Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektu bat idatziko da, eta eraikuntzaren egikaritze-proiektuarekin batera aurkeztuko da.

Deskribatutako obrak egikaritzea eta ordaintzea partzela horietan proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

III. ERANSKINA: Hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia betetzearen justifikazioa

Arestian deskribatu den bezala, xehetasun-azterketa honen xede diren bi partzelen iparraldeko eta hegoaldeko mugetako urbanizazioa egin dago, eta bertan hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia eta eraikinetarako irisgarritasun-baldintzak betetzen dira.

IV. ERANSKINA: Segurtasunaren SI-5 atalaren baldintzen justifikazioa, ETK su hartuz gero.

Bi partzelek betetzen dituzte hurbiltzeko baldintzak (SI 5. 1. 1):1.3,50 m-tik

gorako zabalera duen bidea

2.4,50 m-tik gorako altuera librea edo galiboa, ez baitago altuera-mugarik.

3.Bidearen euste-ahalmena 20 kg/m²-tik gorakoa.

Eraikinak eraikitzeko nahitaezko oinarrizko proiektuak justifikatu beharko du CTE-DB-SI betetzen dela, bereziki eskailerei eta ebakuazio-ibilbideei dagokienez, euren erabileren arabera, suteen aurka babesteko bitartekoen arabera, etab.

2.

DOKUMENTUA: A.40. A eta A. 40. B PARTZELEN HIRIGINTZA-

ARAUAK ETA -FITXAK

A.40. A PARTZELAREN HIRIGINTZA-ARAUAK ETA -FITXA

a) a.40. A PARTZELAREN hirigintza-eraikigarritasuna

-Partzelaren azalera = **1.424,45 m²**

-Eraikigarritasuna sestra gainean = **569,78 m²**

-Eraikigarritasuna sestrapean= **569,78 m²**

b) a.40. A PARTZELAREN eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila

-Sestra gainean. **III**

-Sestrapean **(4)**

*Eraikuntzaren altuera: **11 m.**

*Teilatu-hegalaren gehieneko neurria: **1,20 m.**

* Eraikuntzen gehieneko lerrokadurak zehazteko atzeratzeak:

Bide publikora begira dauden partzelaren aurrealdeetan eta alboetako mugetan zuzenean aplikatzeko irizpideak.

Sestra gainean: 5,00 m-ko atzeratzea, partzelaren aurrealdeetatik bide publikora

3,00 m-ko atzeratzea, mugakide diren partzelen alboetako mugetan

Sestrapean: 3,00 m-ko atzeratzea, partzelaren aurrealdeetatik bide publikora

3,00 m-ko atzeratzea, mendebaldean mugakide den partzelaren alboko mugan.

Atzeratzerik gabe (0 m-ko atzeratzea) ekialdean dagoen a.40.B partzela

mugakidearen alboko mugan.

* Partzela honetan 4 zuhaitz landatu behar dira nahitaez.

A.40. B PARTZELAREN HIRIGINTZA-ARAUAK ETA -FITXA

a) a.40. B PARTZELAREN hirigintza-eraikigarritasuna

-Partzelaren azalera = **1.424,45 m²**

-Eraikigarritasuna sestra gainean = **569,78 m²**

-Eraikigarritasuna sestrapean = **569,78 m²**

b) a.40. B PARTZELAREN eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila

-Sestra gainean. **III**

-Sestrapean **(4)**

*Eraikuntzaren altuera: **11 m.**

*Teilatu-hegalaren gehieneko neurria: **1,20 m.**

* Eraikuntzen gehieneko lerrokadurak zehazteko atzeratzeak:

Bide publikora begira dauden partzelaren aurrealdeetan eta alboetako mugetan zuzenean aplikatzeko irizpideak.

Sestra gainean: 5,00 m-ko atzeratzea, partzelaren aurrealdeetatik bide publikora

3,00 m-ko atzeratzea, mugakide diren partzelen alboetako mugetan

Sestrapean: 3,00 m-ko atzeratzea, partzelaren aurrealdeetatik bide publikora

3,00 m-ko atzeratzea, ekialdeko mugakide den partzelaren alboko mugan.

Atzeratzerik gabe (0 m-ko atzeratzea) mendebaldean dagoen a.40.A

partzela mugakidearen alboko mugan.

* Partzela honetan 4 zuhaitz landatu behar dira nahitaez.

3.DOKUMENTU

A. INFORMAZIO- ETA ANTOLAMENDU-

PLANOAK

1. INFORMAZIO-PLANOAK

I.0 – KOKAPEN-PLANOAK

I.1 – XEHETASUN-AZTERKETAREN JARDUKETA-ESPARRUA

I.2 - ANTOLAMENDUA HAPO-REN ARABERA: a.40. A eta a.40. B partzelen lerrokadurak

I.3 - ANTOLAMENDUA HAPO-REN ARABERA: A.40.A eta a.40.B lurzatienguruko kotak

2. ANTOLAMENDUKO PLANOAK

O.1 - a.40. A eta a. 40. B PARTZELAK

O.2 - a.40. A eta a.40. B PARTZELEN LERROKADURAK

O.3 - a.40 A eta a. 40. B PARTZELEN SESTRAK

O.4 - LAGAPENAK, BIDE-ZORRA ETA SEKZIOAK ADIERAZTEA

O.5 - a.40. A eta a. 40. B PARTZELEN LUZETARAKO ETA ZEHARKAKO SEKZIOAK

O.6 - a.40. A eta a. 40. B PARTZELEN ANTOLAMENDUAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA