

**TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA  
REDELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS  
α.500.59 Y α.500.59 bis EN EL A.U  
"AÑ.01 ATOTXA ERREKA" (AÑORGA)  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN**



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

**Junio de 2021**

EQUIPO REDACTOR  
IZASKUN LARZABAL\_ ARQUITECTO  
Avenida de Tolosa 5, 3º planta 1/D  
20.018 DONOSTIA

## **ANTECEDENTES**

Con fecha 20 de mayo de 2.020 y registro nº 202099900009597 se presenta en el ayuntamiento de Donostia San Sebastián un Estudio de Detalle que tenía como objeto la redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis del ámbito urbanístico "AÑ-01 AtotxaErreka" (Añorga). (Expediente nº ED-2020-017)

Tras la presentación del documento y con fecha 29 de Julio de 2020 se recibe por parte de la arquitecta municipal una actualización topográfica del terreno con algunas modificaciones.



***Anterior topográfico municipal***



### **Topográfico municipal actualizado**

Posteriormente, se entregó el documento con los reajustes producidos por la actualización topográfica e incluyendo las diversas consideraciones realizadas por parte de la arquitecto municipal, siendo el objeto del Estudio Detalle siempre el mismo, es decir, la redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis.

Dentro de los reajustes que se realizaron con respecto a la primera versión del documento, entre otras cosas, se planteó una menor ocupación de las plataformas edificatorias para adaptarse mejor al terreno siguiendo así las recomendaciones de la técnico municipal.

Con fecha 10 de Agosto de 2020 se obtuvo informe favorable de la técnico superior jurídico urbanista. (Se adjuntan ambos informes).



**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 Sostenible

Ijentea, 1 | Tel. 010 - 943483333 | 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 Gostogazaria  
Urbanismo Sostenible

Ijentea, 1 | Tel. 010 - 943483838 | 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 a 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

En marzo de 2021 se obtuvo el informe favorable de la arquitecta municipal de la Unidad Técnica de Edificación del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y el 23 de Abril se publicó en el Boletín Oficial de Guipúzcoa **la Aprobación Inicial para la redelimitación de las parcelas a.500.50 y a.500.59 bis en el Ámbito Urbanístico "AÑ.01 Atotxa Erreka" de Añorga.**

**Tras la Aprobación Inicial se inició el periodo de exposición pública que concluyó el 31 de mayo de 2021 y en el que no hubo ninguna alegación.**

**En este documento refundido para la Aprobación Definitiva se recogen y subsanan los aspectos recogidos en el informe que la Unidad Técnica de Edificación hizo para la aprobación inicial.**

## **INTRODUCCIÓN**

El objeto del Estudio de Detalle que se recoge en el presente documento es la redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis resultantes del Proyecto de Parcelación del Área de Intervención Urbanística "AÑ-01 AtotxaErreka".

El Plan Parcial de Atotxa Erreka en su artículo 21 del Capítulo 2.1 referente a las parcelas residenciales establece que es posible la modificación de parcelas edificables "a" mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas. Se redacta así este documento, con el fin de **redelimitar dos parcelas que pertenecen a dicho ámbito** y en consecuencia **señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes.**

Ambas parcelas no alteran el destino del suelo, no incrementan la edificabilidad urbanística y no suprimen o reducen viales o dotaciones públicas definidos en la Ordenación Pormenorizada.

Se redacta este Estudio de Detalle, con su correspondiente memoria y planos.

(A partir del nuevo Decreto 46/2020 que ha entrado en vigor recientemente los Estudios de Detalle no están sometidos a evaluación ambiental).



## **INDICE GENERAL**

### **DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**1.1.1: MEMORIA Y ANEJOS**

**1.1.2 : NORMAS Y FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS a.500.59 Y a.500.59bis**

**1.1.3 : PLANOS DE INFORMACIÓN**

**1.1.4 : PLANOS DE ORDENACIÓN**

## **1.1.1: MEMORIA Y ANEJOS**

---

### I. ANTECEDENTES, OBJETO y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- I.1. ANTECEDENTES
- I.2. PROMOTOR DE ENCARGO
- I.3. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- I.4. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

### II. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

### III. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL

- III.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES ESTABLECIDAS POR EL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN PARA EL ÁMBITO AÑ01 "ATOTXA ERREKA"

### IV. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### VI. MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA ACTUAL

- VI.1. EDIFICABILIDAD PARCELAS
- VI.2. ALINEACIONES PARCELAS
- VI.3. RASANTES PARCELAS
- VI.4. CONDICIONES DE LOS ACCESOS PARCELAS
- VI.5. ESPACIOS "NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE" PARCELAS

### VII. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

### VIII. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

**ANEJO I:** Cuadro de características de la ordenación

**ANEJO II:** Obras complementarias de Urbanización

**ANEJO III:** Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano

**ANEJO IV:** Justificación de las Condiciones de la Sección SI-5 de la seguridad en caso de incendio del CTE.

## DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

### 1.1.1: MEMORIA Y ANEJOS

---

#### \* MEMORIA

#### I. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

##### I.1. Antecedentes

El presente Estudio de Detalle 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 y mejor acceso. El Plan Parcial de Atotxa Erreka en su artículo 21 del Capítulo 2.1 referente a las parcelas residenciales establece que es posible la modificación de parcelas edificables "a" mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas.

La ordenación que se propone en las parcelas afectadas a.500.59 y a.500.59bis no altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad urbanística y no suprime o reduce viales o dotaciones públicas definidos en la Ordenación Pormenorizada. Por lo tanto **se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de redelimitar dichas parcelas y en consecuencia señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes de la parcelas resultantes.**

##### I.2. Promotor del encargo

La promotora del presente Estudio de Detalle es Doña Rosa María Arteaga Mendizábal con NIF 15932500D en representación de los propietarios de ambas parcelas: Don Pedro Arteaga Mendizábal, con NIF 15138172D, Doña María Mercedes Arteaga Mendizábal, con NIF 15138097A, Doña Margarita Arteaga Mendizábal, con NIF15866913H, Doña María Lourdes Arteaga Mendizábal con NIF 15941625 y la propia Doña Rosa María Arteaga Mendizábal.

##### I.3. Autor del estudio de Detalle

El Estudio de Detalle lo redacta la arquitecta Izaskun Larzabal Arzallus (Colegiado nº 254.347, Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación en Guipúzcoa), con dirección social en Avenida Tolosa 5,3ºplanta 1/D de Donostia – San Sebastian.

## I.2. Objeto y contenido del estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es la redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis en "AÑ. 01 Atotxa Erreka" y en consecuencia la modificación y rectificación de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación de dichas parcelas.

En el Plan Parcial A.I.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" la parcela a.500.59 era única:

Parcela	Superficie M2(p)	Aprov. M2(t)	Nº max viviendas	Nº min Plazas aparcam. parcela	Aprov.edif Consolidado M2(t)	Nº actual viviendas
a.500.59	5.255,53	464	2	3	344 (orientativo)	1

En la Modificación del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. "añ.01 Atotxa Erreka", aprobada por la JGL del 5 de febrero de 2010, la parcela a.500.59 quedó dividida en dos. Dos parcelas colindantes de suelo urbano, que cuentan con todos los servicios urbanos y cuya relación es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	APROV.EDIFICATORIO
a. 500.59	3.542,00m2	344 m2(t) (carácter orientativo)
a. 500.59bis	1.713,53m2	120 m2(t)

En conjunto, la superficie sobre la que se desarrolla este Estudio de Detalle asciende a **5.255,53 m2.**

El PGOU de Donostia-San Sebastián aprobado con fecha junio de 2010 mantiene la vigencia del Plan Parcial con ciertas salvedades. Manteniendo la edificabilidad ordenada en el Plan Parcial, se aumentó el número máximo de viviendas a construir en cada una de las parcelas. En concreto, se autoriza el número de viviendas que resulte de los criterios generales establecidos en el PGOU, es decir, para una edificabilidad de 700m2(t) se podrían construir 5 o 6 viviendas según tipología. Finalmente se introdujo una última modificación en cuanto a la edificabilidad bajo rasante, pasando a ser la misma que la autorizada sobre ella.

Tal y como se planteaba en el Proyecto de Reparcelación, la parcela a.500.59bis, la ocupaba en gran medida el vial de acceso existente obligando a implantar la edificación al fondo, lejos del vial y en un terreno con mucho desnivel y poco espacio. Teniendo en cuenta el retiro establecido en 5 m en cada parcela, la morfología de las mismas y el vial rodado de acceso a ambas parcelas, los nuevos límites permiten una mejor implantación para una edificación en la parcela a.500.59 bis que en su forma inicial quedaba "encajonada" y en un terreno con mucha humedad y desnivel. La edificación en la parcela a.500.59 se consolida y no se ve afectada. El acceso a ambas parcelas podrá seguir siendo el mismo.

## **II. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS**

Las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle tienen forma irregular y son colindantes entre sí. Los linderos de la parcela a.500.59 son, al Norte parcela resultante a.500.59bis, al Sur parcelas resultantes a.410.24 y a.500.58, al Este parcela resultante e.120 destinado a viario y al Oeste parcelas resultantes a.910.23, a.500.52 y a.500.53. Sobre esta parcela se encuentra edificada una vivienda unifamiliar con un perfil de sótano, planta baja y planta bajocubierta.

Los linderos de la parcela a.500.59bis son al Norte la parcela resultante a.500.59, al Sur la parcela resultante a.500.59, al Este la parcela resultante e.120 destinada a viario y al Oeste las parcelas resultantes a.500.53. Sobre esta parcela no existe ninguna edificación.

Las parcelas están situadas, según la nueva denominación adjudicada por el PGOU, en el AU AÑ 01, subámbito "AtotxaErreka". Las obras de urbanización del subámbito están totalmente ejecutadas de acuerdo con el Plan Parcial Atotxa Erreka aprobado en el año 2004 y con el Proyecto de Urbanización correspondiente. Tienen, por tanto, de acuerdo con el PGOU la condición de Suelo Urbano Consolidado.

Las parcelas cuentan con todos los servicios urbanos, únicamente será necesaria la ejecución del cierre que las delimitará con relación a la vía pública.

### III. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

#### III.1. Normas urbanísticas particulares establecidas por el PGOU de Donostia-San Sebastián para el ámbito A.I.U. "AÑ.01 ATOTXA ERREKA"

El PGOU de Donostia-San Sebastián, aprobado el 25/06/2010, en sus Normas Urbanísticas particulares, incluye una específica, relativa al ámbito AU.AÑ 01, subámbito "AtotxaErreka", cuya copia se acompaña en las páginas siguientes de este Estudio de Detalle.

**P.G.O.U. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES" Texto Refundido (Aprobación Definitiva: 25/06/2010) Libro III. Añorga**

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

##### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

*Se trata de un territorio en ladera situado en las inmediaciones del enlace viario de Añorga, limitado al Nordeste por la carretera-variante de San Sebastián y la carretera N-I, y al Suroeste por el suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 430.051 m<sup>2</sup>.*

*La infraestructura viaria existente da acceso a las edificaciones de vivienda aislada que fueron implantadas tiempo atrás en suelo rural, situación que va a ser reconfigurada por medio del nuevo planeamiento de desarrollo vigente que afecta a la mayor parte del ámbito.*

##### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

*El Plan General de 1995 configuraba este nuevo ámbito con el objetivo básico de implantar un nuevo desarrollo residencial, basado en tipologías de edificación aislada, presente ya en parte del mismo, con el criterio genérico de consolidación de la edificación existente, en la medida que resultara adecuado para el desarrollo del Plan Parcial.*

*Posteriormente, y como consecuencia de la Modificación del citado Plan General definitivamente aprobada el 18 de noviembre de 2003, se mantienen en general aquellos criterios básicos, aunque matizándolos o complementándolos en los siguientes aspectos:*

- Aumento de la superficie del ámbito con los terrenos necesarios para llevar a cabo la mejora y complementación de los accesos a la zona desde el ámbito de Zuatzu.*
- Implantación de la tipología de bajo desarrollo, además de la aislada inicialmente prevista, incrementando así el número de viviendas del ámbito hasta las 320 unidades, lo que viene a significar una intensidad de 7,80 viv/Ha.*
- Creación del área "AÑ.033 AñorgaTxiki (III)" con terrenos desgajados del ámbito principal en la parte baja del mismo.*

*Las determinaciones de la citada Modificación del Plan General se convalidan en el presente Proyecto, a excepción de la que se refiere a la creación de la citada área AÑ.033 AñorgaTxiki (III), así como las relacionadas con la determinación del número de viviendas de posible implantación en este ámbito*

*El ámbito "AÑ.01 AtotxaErreka" que se delimita en el presente Plan General engloba dentro del mismo las áreas "AÑ.031" y "AÑ.033" delimitadas en el Plan General de 1995, eliminando así las subdivisiones de AñorgaTxiki reflejadas en el mismo.*

Los expedientes urbanísticos (Plan Parcial y Proyectos de Reparcelación y Urbanización, aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 30 de noviembre de 2004, 1 de diciembre de 2006 y 2 de marzo de 2007), promovidos en desarrollo del citado Plan General de 1995, y que este Plan General convalida, afectan así a una parte de este Ámbito (denominada subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka"), manteniéndose en el resto sus actuales condiciones particulares de ordenación. Se consolida asimismo el Estudio de Detalle de las parcelas "a.500.80" y "a.500.95" ordenadas por el citado Plan Parcial (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

A su vez, en lo referente al número de viviendas de posible implantación en el ámbito, se ha de estar a lo resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en este nuevo Plan General. Por otro lado, se considera también objetivo expreso del presente Plan General la bulevarización de la carretera N-I a su paso por Añorga, siempre en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y de desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

Sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan incluye una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en ese ámbito.

Entre ellas pueden destacarse el nuevo trazado de la regata a cielo abierto (salvo en determinados tramos en los que esa solución no es posible), el desdoblamiento de la línea de Euskotren, la creación de accesos adecuados a las instalaciones de Cementos Rezola y a los núcleos de Añorga y Amasorrain, la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espacios de tránsito peatonal, etc.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AÑ.01 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie 430.051 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka": (Superficie 407.614 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante:..... 0,1587 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

\* Perfil de edificación:

-Sobre rasante..... III

-Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

\* *Altura de edificación:* ..... 11,00 m

c) *Condiciones de parcelación: Superficie de parcela mínima* ..... 900 m<sup>2</sup>(p)

*B.-Condiciones generales de uso:*

*Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.40 Residencial deBajo Desarrollo", establecidas en este Plan General.*

*1.1.2.-Resto del Ámbito Urbanístico: (Superficie 22.437 m<sup>2</sup>)*

*A.-Condiciones generales de edificación:*

a) *Edificabilidad urbanística.*

*Sobre rasante, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.*

*Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).*

b) *Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:*

\* *Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes*

\* *Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.*

*Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.*

*B.-Condiciones generales de uso:*

*Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo", establecidas en este Plan General.*

**2.-Clasificación urbanística.**

*Los terrenos pertenecientes al subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial AtotxaErreka" se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.*

*El resto de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.*

**3.-Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

*El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial AtotxaErreka" es el establecido en el Plan Parcial promovido en él en el marco del Plan General de 1995 y aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de noviembre de 2004, sin perjuicio de su adaptación a los criterios establecidos en este Plan General, que se definen en la presente Norma Particular.*



La ordenación pormenorizada del resto del *Ámbito* se determina en el presente *Plan General*.

#### **4.-Régimen general de programación y ejecución.**

El subámbito "AÑ.01.1 *Plan Parcial AtotxaErreka*" se encuentra actualmente en fase de ejecución.

#### **5.-Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.**

La comunicación viaria del *Ámbito* con la red general del municipio se efectuará mediante dos conexiones complementarias: la actual con la carretera N-I en AñorgaTxiki, y una nueva con el *Ámbito* de "Zuatzu".

Se reservará para el sistema de espacios libres al menos el 12% de la superficie total ordenada en el subámbito "AÑ.01.1 *Plan Parcial AtotxaErreka*".

### **IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

#### **1.-Calificación pormenorizada.**

##### a) Subámbito "AÑ.01.1 *Plan Parcial AtotxaErreka*"

El régimen de calificación pormenorizada del subámbito "AÑ.01.1 *Plan Parcial AtotxaErreka*" es el establecido en el *Plan Parcial* vigente (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolida, con las salvedades que se indican a continuación.

-La primera afecta a las parcelas de tipología "a.500 Residencial de edificación aislada" ordenadas en ese *Plan Parcial*, que pasarán a ser consideradas como de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo". En todo caso, las condiciones reguladoras de la forma y del uso de la edificación autorizada en cada una de ellas (edificabilidad, altura y número de plantas, parcelación, retiros, número de viviendas, etc.) serán las establecidas en cada caso por dicho *Plan Parcial*.

-En segundo lugar, en lo referente al número de viviendas autorizado en el subámbito, se estará a lo que resulte de los criterios generales establecidos a ese respecto en este *Plan General* (tamaño promedio de vivienda...).

-En tercer lugar, la edificación en subsuelo responderá a las siguientes determinaciones:

. La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de mismo, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este *Plan General* (artículo 30).

. El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este *Plan General* (artículo 30).

##### b) Resto del *Ámbito Urbanístico*

\* En el resto del *Ámbito Urbanístico*, las subzonas pormenorizadas delimitadas son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

*Los parámetros reguladores de la edificabilidad urbanística sobre rasante y de la forma de laedificación, también sobre rasante, autorizada en cada una de las parcelas resultantes, secorresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.*

*La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes dela ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas enlos mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento"2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).*

*El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de laordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidadcon los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 NormasUrbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).*

*El régimen de uso de dichas subzonas pormenorizadas es el establecido con carácter general paracada una de ellas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").*

## **2.-Categorización del suelo urbano.**

*Los terrenos del Ámbito no integrados en el subámbito "AÑ.01.1" tienen la condición de suelo urbanoconsolidado, sin perjuicio de la consideración como suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en lasque se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada*

## **V.-CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

*Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.*

*En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en lascorrespondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia de suelospotencialmente contaminados, y de ámbitos de mejora ambiental, de la concreta modalidad de áreasdegradadas.*

## **VI.-CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

*El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.*

*La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudadactualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo queresulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.*

*En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte delplaneamiento especial a promover en la materia.*

## **VII.-RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **1.-Régimen de urbanización**

*Se convalida el Proyecto de Urbanización vigente en el subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial AtotxaErreka".*

### **2.-Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

*\* Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.)del subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial AtotxaErreka" son las establecidas en el*

*Plan Parcial vigente. Dicho subámbito conforma la unidad de ejecución "UE.1/AÑ.01". Se consolida el proyecto de equidistribución promovido y aprobado en la misma.*

*\* En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.*

#### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

*Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.*

#### **IX.-GRÁFICOS**

*No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.*

#### IV. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación del área establecía los límites y parámetros urbanísticos de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis que redelimita este Estudio de Detalle.

Con objeto de que la parcela a.500.59bis tenga un mejor acceso, mejor topografía y por tanto unas características más adecuadas para la implantación de una futura edificación se redacta el presente Estudio de Detalle para la **redelimitación de las parcelas a.500.59 y a.500.59bis.**

Sin modificar la superficie total de 5.255,53 m<sup>2</sup> que suman ambas parcelas, varía un poco la superficie de cada parcela pero se mantienen el resto de parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad, perfil edificatorio y demás.

Esta redelimitación permite una parcela a.500.59bis con mejor acceso y mejores condiciones para la futura edificación sin perjudicar a la parcela a.500.59 y la edificación que se consolida en la misma.

Ambas parcelas mantendrán un único acceso rodado y con este nuevo planteamiento se reducirá la superficie de servidumbre de paso.

**Estas mejoras apuntadas son las que justifican la conveniencia y oportunidad de plantear este Estudio de Detalle que mejora, de forma clara, la calidad de la ordenación y de las viviendas resultantes.**

#### V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Para dar cumplimiento al objetivo expresado en el apartado de la justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle se ha planteado una ordenación que redelimita las parcelas a.500.59 y a.500.59bis.

Ambas parcelas cumplen las especificaciones establecidas ya que mantienen los mismos parámetros urbanísticos que tenían en el proyecto de reparcelación salvo la pequeña variación en la superficie de las parcelas debido a la redelimitación y las salvedades incluidas en el PGOU de 2010.

1.- Definición parcelas a.500: parcelas residenciales de edificación Aislada. Parcelas ocupadas por edificaciones en tipología "aislada" con una o dos unidades de vivienda, con espacios no edificados anejos, con un perfil máximo de un sótano, planta baja y dos plantas altas residenciales.

La edificación de la parcela a.500.59 se consolida.  
La parcela a.500.59bis, podrá albergar una vivienda.

Ambas parcelas compartirán un único acceso rodado tal y como marcaba el Proyecto de reparcelación.

2.- Modalidades de tipología edificatoria: Esta parcela se desarrolla en base a la **tipología edificatoria "a.500 Residencial de edificación aislada"**.

La edificación propuesta en la parcela a.500.59bis está asociada a una vivienda.

3.- Régimen general de edificación:

3.1. Parcelación: ambas parcelas cumplen sobradamente con la superficie mínima exigida de 900 m<sup>2</sup>:

Parcela a.500.59: **4.077,28m<sup>2</sup>**

Parcela a.500.59bis: **1.178,25m<sup>2</sup>**

Ambas disponen de un frente al viario de acceso igual o mayor a los 25m mínimos exigidos.

3.2. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

- Tipología edificatoria "a.500 Residencial de edificación aislada".

B. Alineaciones y retiros:

Se establece con carácter general un retiro de 5 m para la definición de las alineaciones máximas de edificación. Dicho criterio es de aplicación directa en los frentes de parcela a vial público, límites laterales y fondo.

La parcela a.500.59bis cuenta con una superficie rectangular paralela a la acera y el vial con una topografía adecuada para la implantación de una edificación que pueda albergar una vivienda.

La vivienda se desarrolla en las plantas sobre rasante; planta baja, primera y segunda. Tiene además una planta bajo rasante.

Perfil III/I

En los planos O.4-O.8 se recoge el planteamiento de la edificación para la parcela a.500.59bis como una estimación de la propuesta. Estos aspectos se plantearán en la licencia de obra correspondiente. En dicha propuesta, se plantea una edificación con planta baja, planta primera y una planta sótano bajo rasante.

La planta que queda por debajo de la planta baja, se considera planta sótano porque su altura en fachada es inferior a 1,20m en más del 40% de su perímetro tal y como indica el PGOU de 1995.

La edificabilidad sobre rasante prevista para cada parcela es la siguiente:

- Parcela a.500.59: 344 m<sup>2</sup>. (carácter orientativo)

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

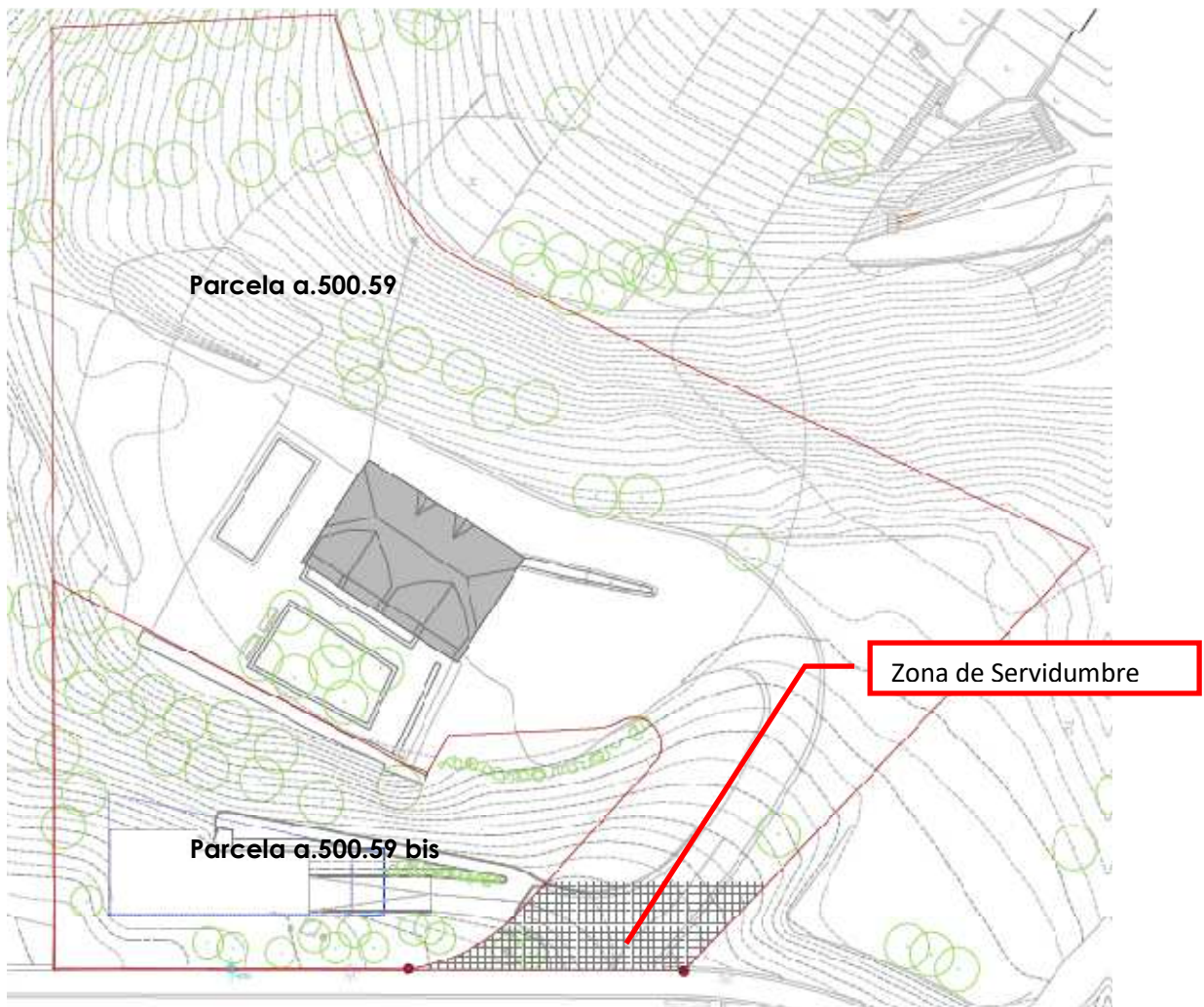
El retiro mínimo de las edificaciones será de 5 metros, tanto en el frente de la parcela como en los laterales y el fondo.

El acceso rodado a ambas parcelas es único y común. Este se efectúa a través de la calle Atotxarreka Bidea.

**SERVIDUMBRE:**

Se modifica la servidumbre recogida en el Proyecto de Reparcelación de la U.E "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" para la parcela "a.500.59", quedando de la siguiente manera:

Servidumbre de paso para personas y vehículos, a favor de la parcela a.500.59bis y en contra de la parcela a.500.59, que discurre por esta última, desde la carretera actual y en dirección este a oeste, en una franja de unos 12 metros de fondo y 25 metros de ancho paralelo a la acera y carretera, girando enseguida dirección sur, hasta el límite de la parcela a.500.59 bis para acceder a la misma.



La nueva edificación propuesta en la parcela a.500.59 bis tendrá tres alturas como máximo sobre rasante y una altura máxima de 10 metros.

Para definir la rasante se ha cogido el punto medio de los dos extremos que dan al vial de la parcela a.500.59 bis, estableciéndola en la cota +62,50m tal y como se marca en

los planos. Con respecto a esta rasante, y de forma orientativa, se indican las cotas del resto de las plantas.

En ningún caso se supera la altura máxima de edificación de 10m.

A partir del techo de la última planta, los únicos elementos que podrán sobresalir sobre ella serán los elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios.

Las rasantes de referencia para determinar las alturas de edificación están claramente detalladas en el plano orientativo de implantación de la edificación.

## **VI. MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA ACTUAL**

### **1. Edificabilidad de las parcelas**

Edificabilidad máxima parcela a.500.59:

-Sobre rasante: 344m<sup>2</sup>(t) (carácter orientativo)

Edificabilidad máxima parcela a.500.59bis:

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

Como ya se ha mencionado con anterioridad no se incrementa la edificabilidad urbanística existente en la actualidad, determinada en el Plan Parcial de Atotxa Erreka.

### **2. Alineaciones parcela**

Las alineaciones edificatorias máximas respecto de cualquier elemento edificado para las parcelas a.500.59 y a.500.59bis quedan definidas en el plano O.2 del Documento B "Planos" del presente Estudio de Detalle.

Se establece con carácter general un retiro de 5 m para la definición de las alineaciones máximas de edificación. Dicho criterio es de aplicación directa en los frentes de parcela a vial público, límites laterales y fondo.

### **3. Rasantes parcela**

Las rasantes de la parcela a.500.59bis y de apoyo de la edificación quedan definidas en el plano O.3 del Documento B "Planos" del presente estudio de detalle. Se incluyen las rasantes orientativas interiores de parcela, incluidas las rasantes de apoyo de la plataforma de implantación de la edificación. Dichas rasantes quedan justificadas en base a las secciones transversales y longitudinales incluidas en el presente Estudio en los planos O.7 y O.8.

### **4. Condiciones de los accesos a las parcelas**

Tal y como determinaba el Proyecto de Reparcelación el acceso rodado a ambas parcelas será único.

## 5. Espacios "no edificados sobre rasante"

Se autoriza la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante", de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras.

Será obligatoria salvo justificación expresa, la plantación de arbolado en los espacios no edificados sobre rasante: 2 árboles por cada vivienda.

## VII. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Dadas las escasas dimensiones del ámbito afectado por este Estudio de Detalle y que la modificación contemplada por el mismo limita una redelimitación del desarrollo residencial previsto, las directrices de organización y gestión son de una gran simplicidad.

En primer lugar, señalar que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado, que afecta exclusivamente, a dos parcelas urbanizadas/solares y que en consecuencia, no será necesario redactar ningún planeamiento de desarrollo.

En segundo lugar, recordar que una vez efectuada la Aprobación Definitiva de este Estudio de Detalle, y previamente a la licencia de obra, se registrarán las dos nuevas parcelas resultantes.

En tercer lugar señalar que el Proyecto de Edificación será único y que incluirá las obras necesarias de urbanización. Se trata de una obra que apenas tiene intervención en este sentido ya que se mantiene el mismo acceso a las parcelas donde las cargas de urbanización están ya abonadas. Por tanto no hay intervenciones significativas más allá de las obras de cierre de la parcela, jardinería, arbolado etc. correspondientes a la parcela privativa una vez concluida la obra de edificación

## VIII. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

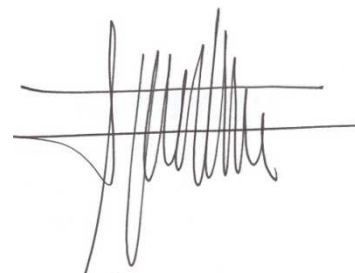
El A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" Añorga, se encuentra incluido en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) de "El Antigüo" que incluye parte de los barrios de El Antigüo, Ibaeta, Aiete y Añorga.

En el mapa de Ruido 2017 redactado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, la incidencia de ruido en la totalidad de las parcelas son las siguientes: Ldía: <55 sB (A) y L noche:<50dB(A). Asimismo, dice el artículo 31.2 que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrá objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes, por lo que queda en Ldía: 60dB(A) y L noche: 50dB(A).

No existe inconveniente a este respecto y se tendrá en consideración en el posterior proyecto de edificación así como la aplicación del Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco

En Donostia, Junio de 2.021.

Izaskun Larzabal Arzallus  
Arquitecto





**\* ANEJOS**

**ANEJO I: Cuadro de características de la ordenación**

1. Cuadro de características generales

SUPERFICIE COMPRENDIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE	
Superficie Estudio de Detalle.....	5.255,53 m2

2. Cuadro de características de las parcelas actuales y resultantes

Cuadro 1: Parcelas actuales

PARCELA	REGIMEN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2(t) RESIDENCIAL	Nº MAX VIVIENDAS
a.500.59	libre	3.542,00	344 (orientativo)	1
a.500.59bis	libre	1.713,53	120	1
TOTAL		5.255,53	464	

Cuadro 2: Parcela resultante

PARCELA	REGIMEN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2(t) RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	Nº MAX VIVIENDAS
a.500.59	libre	4.077,28	344(orientativo)	2 o 3*
a.500.59bis	libre	1.178,25	120	1
TOTAL		5.255,53	464	

*\*De acuerdo con lo establecido por el PGOU vigente para las parcelas a.400 o a.401.*

*El número máximo de viviendas ha sido modificado por el PGOU de 2010. El PGOU de Donostia-San Sebastián aprobado con fecha junio de 2010 mantiene la vigencia del Plan Parcial con ciertas salvedades. Manteniendo la edificabilidad ordenada en el Plan Parcial, se aumentó el número máximo de viviendas a construir en cada una de las parcelas. En concreto, se autoriza el número de viviendas que resulte de los criterios generales establecidos en el PGOU vigente, es decir, para una edificabilidad de 700m2(t) se podrían construir 5 o 6 viviendas según tipología. Finalmente se introdujo una última modificación en cuanto a la edificabilidad bajo rasante, pasando a ser la misma que la autorizada sobre ella.*

*\*\*En cuanto a la edificabilidad bajo rasante, ha sido modificada en atención a la disposición transitoria primera 9 de las NNGG. (Artículo 30. Edificabilidad autorizada en*

parcelas residenciales de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante de la parcela)

## **ANEJO II: Obras complementarias de Urbanización**

La calle Atotzarreka Bidea con frente a las parcelas ordenadas, tiene su urbanización totalmente acabada, y recepcionada, sin que sea necesario ejecutar ninguna obra complementaria ocasionada por el desarrollo de la edificación, más allá de las obras necesarias para la ejecución del muro de cierre de la parcela con frente al vial público y la construcción de "cierres" en los linderos laterales.

El Proyecto de Edificación incluirá las obras necesarias de urbanización en las que se establecerán las previsiones de conexión a las redes generales municipales, así como las características del acceso peatonal y rodado, cierre tipo, etc.

## **ANEJO III: Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano**

Tal y como se ha descrito anteriormente la urbanización en el AÑ.01 Atotxa Erreka está ejecutada y en ella se cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad a los edificios.

## **ANEJO IV: Justificación de las condiciones de la Sección SI-5 de la Seguridad en caso de Incendio del C.T.E.**

En lo que se refiere a las medidas de protección contra incendios, la calle Atotzarreka Bidea cuenta con hidrantes enterrados en la acera modelo "San Sebastián", situados a una distancia, entre ellos, inferior a los cien metros. Así mismo, la red hidráulica que abastece a los hidrantes permite el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10m.c.a.

El correspondiente proyecto de construcción del edificio deberá justificar el cumplimiento del CTE-DB-SI.

## **1.1.2: NORMAS Y FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS a.500.59 Y a.500.59bis**

### **PARCELA a.500.59**

---

- Superficie Parcela = **4.077,28 m2.**
- Se consolida la edificación y sus parámetros, salvo las alineaciones y las salvedades que incluye el PGOU de 2010 como el número de viviendas y la edificabilidad bajo rasante.  
(edificabilidad sobre rasante : 344m2(t) carácter orientativo)

### **PARCELA a.500.59bis**

---

- Superficie Parcela = **1.178,25 m2.**
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

\* Perfil de la edificación

- Sobre rasante. **III**
- Bajo rasante **I**

\* Altura de edificación **10 m.**

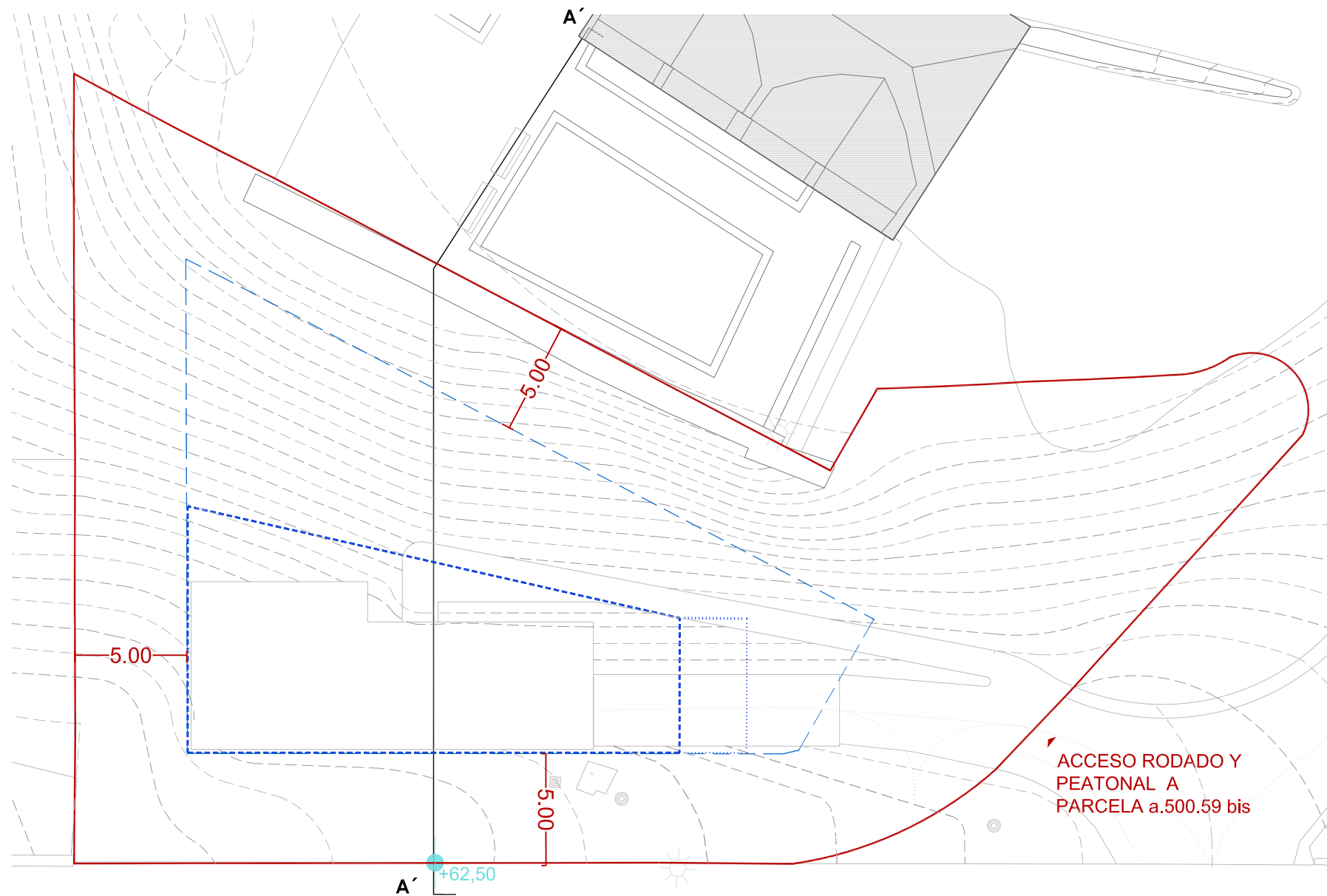
\* Retiros para la definición de alineaciones máximas de edificación:

Criterios de aplicación directa en los frentes de parcela a vial público y límites laterales y fondo.

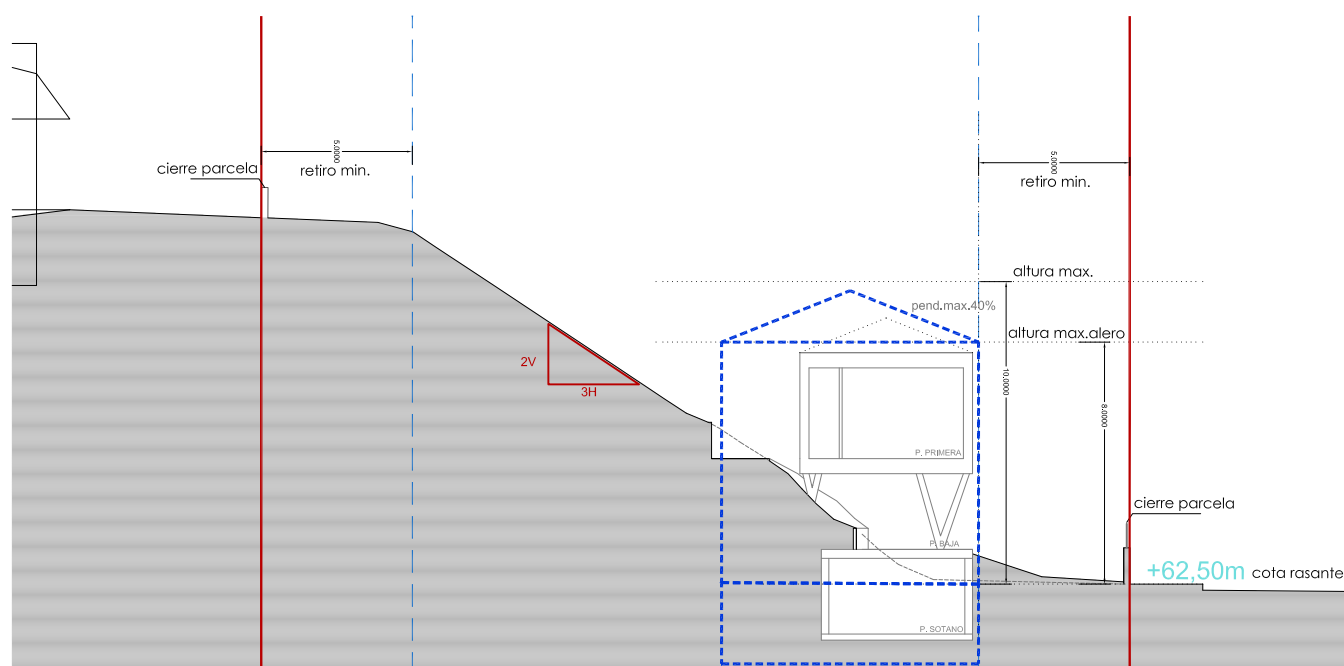
**Sobre rasante:** Con carácter general **retiro de 5,00 m.**

**Bajo rasante:** Con carácter general **retiro de 5,00 m.**

\* Obligatoriedad de plantación de 2 árboles por cada vivienda.



PLANTA



SECCIÓN A-A'

PARTZELAREN MUGA LERROA	—	LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA	- - - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
ERAIKUNTZAREN EZARKETARAKO PLATAFORMEN MUGA LERROA	.....	LÍNEA LÍMITE DE PIATAFORMA DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN
ERAIKUNTZEN ATARIEN SESTRA ORIENTAGARRIAK.	●	RASANTES ORIENTATIVAS DE FRENTE DE EDIFICACIÓN.

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

A3 1/250



**PARCELA "a.500.59bis"PARTZELA**  
 condiciones de la edificación/eraikitze baldintzak

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

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA

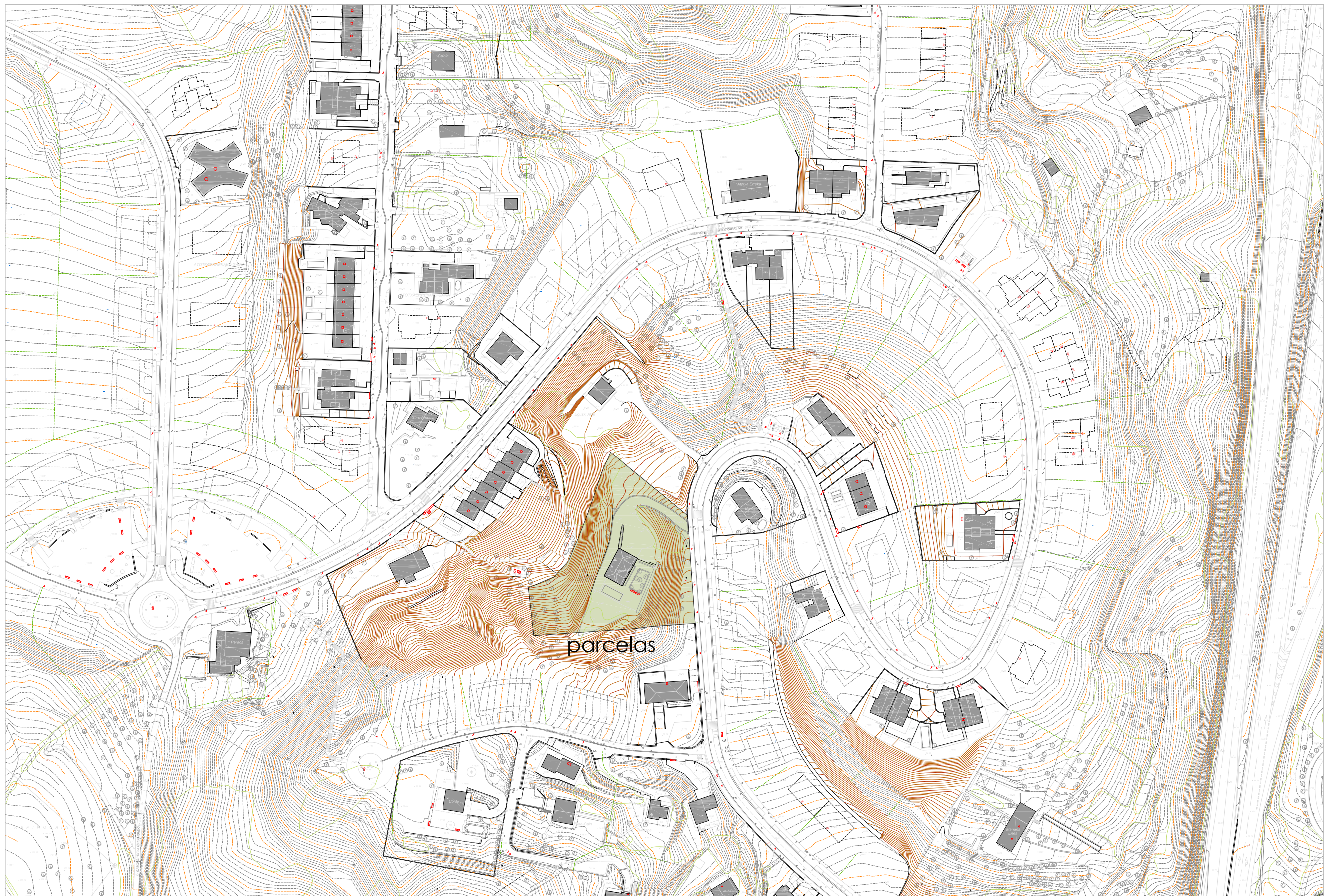
2021

### **1.1.3: PLANOS DE INFORMACIÓN**

I.00. SITUACIÓN.....	1/2.000
I.01. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	1/2.500
I.02. ALINEACIONES.....	1/400
(Según Proyecto de Reparcelación de la U.E "AÑ.01 ATOTXA ERREKA de Febrero de 2007)	
I.03. RASANTES.....	1/400
(Según Proyecto Fin de Obra Urbanización de la U.E "AÑ.01 ATOTXA ERREKA de Abril de 2011)	

### **1.1.4: PLANOS DE ORDENACIÓN**

O.01. PARCELAS RESULTANTES.....	1/2.500
O.02. ALINEACIONES.....	1/400
O.03. RASANTES Y COORDENADAS ERTS89.....	1/400
O.04. ORDENACIÓN PLANTA SÓTANO PARCELA a.500.59bis.....	1/250
O.05. ORDENACIÓN PLANTA BAJA PARCELA a.500.59bis.....	1/250
O.06. ORDENACIÓN PLANTA PRIMERA PARCELA a.500.59bis.....	1/250
O.07. ORDENACIÓN SECCIONES TRANSVERSALES PARCELA a.500.59bis.....	1/200
O.08. ORDENACIÓN SECCIONES TRANSV. Y LONG. PARCELA a.500.59bis.....	1/200



**APROBACIÓN DEFINITIVA**

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 planaoa

**SITUACIÓN/KOKAPENA**

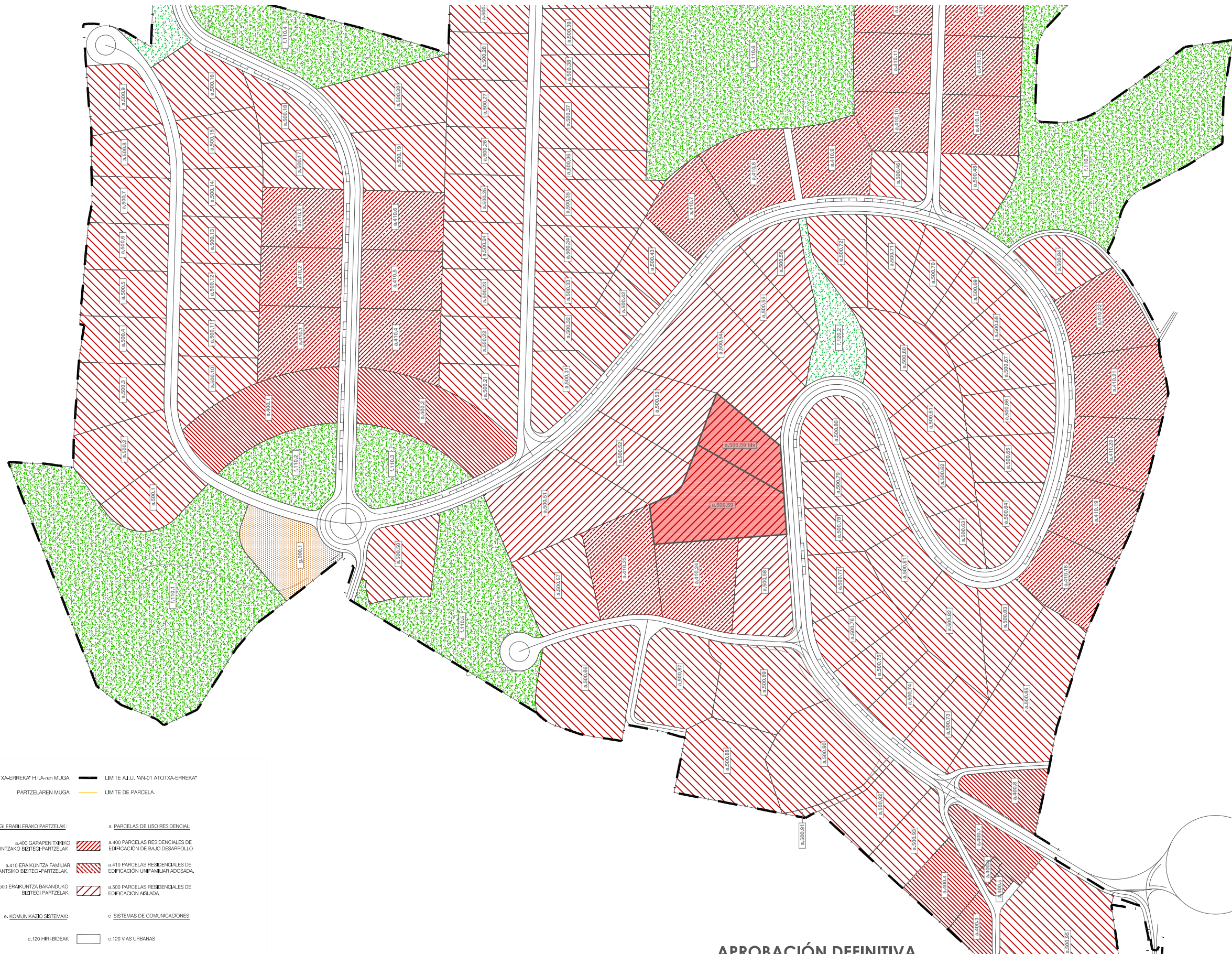
EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
ARQUITECTURA | URBANISMO  
EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA

**1  
00**

**2021**



- \*"AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" H.I.A-ren MUGA: LIMITE A.U.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA"
- PARTZELAREN MUGA: LIMITE DE PARCELA
- α. BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELAK:
  - α.400 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-PARTZELAK
  - α.410 ERAIKUNTZA FAMILIAR ERANTSIKO BIZITEGI-PARTZELAK
  - α.500 ERAIKUNTZA BAKANDUKO BIZITEGI PARTZELAK
- α. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:
  - α.400 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO.
  - α.410 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA.
  - α.500 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA.
- e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK:
  - e.120 HIRI-BIDEAK
- e. SISTEMAS DE COMUNICACIONES:
  - e.120 VIAS URBANAS
- 1. ESPAZIO LIBREAK:
  - 1.110 ESPAZIO LIBRE URBANOAK
  - 1.120 ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK
- 1. ESPACIOS LIBRES:
  - 1.110 ESPACIOS LIBRES URBANOS
  - 1.120 ESPACIOS LIBRES COMUNES
- g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZENTRUAK:
  - g.000 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZENTRUAK
- g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:
  - g.000 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 1/6 ZONETAKO ZERBITZU SAREEN ZENTRUAK: C.T. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS EN ZONA 1/6

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

planos de información/  
 informazio planaok **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 | JUNIO/EKAINA



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

A3 1/400



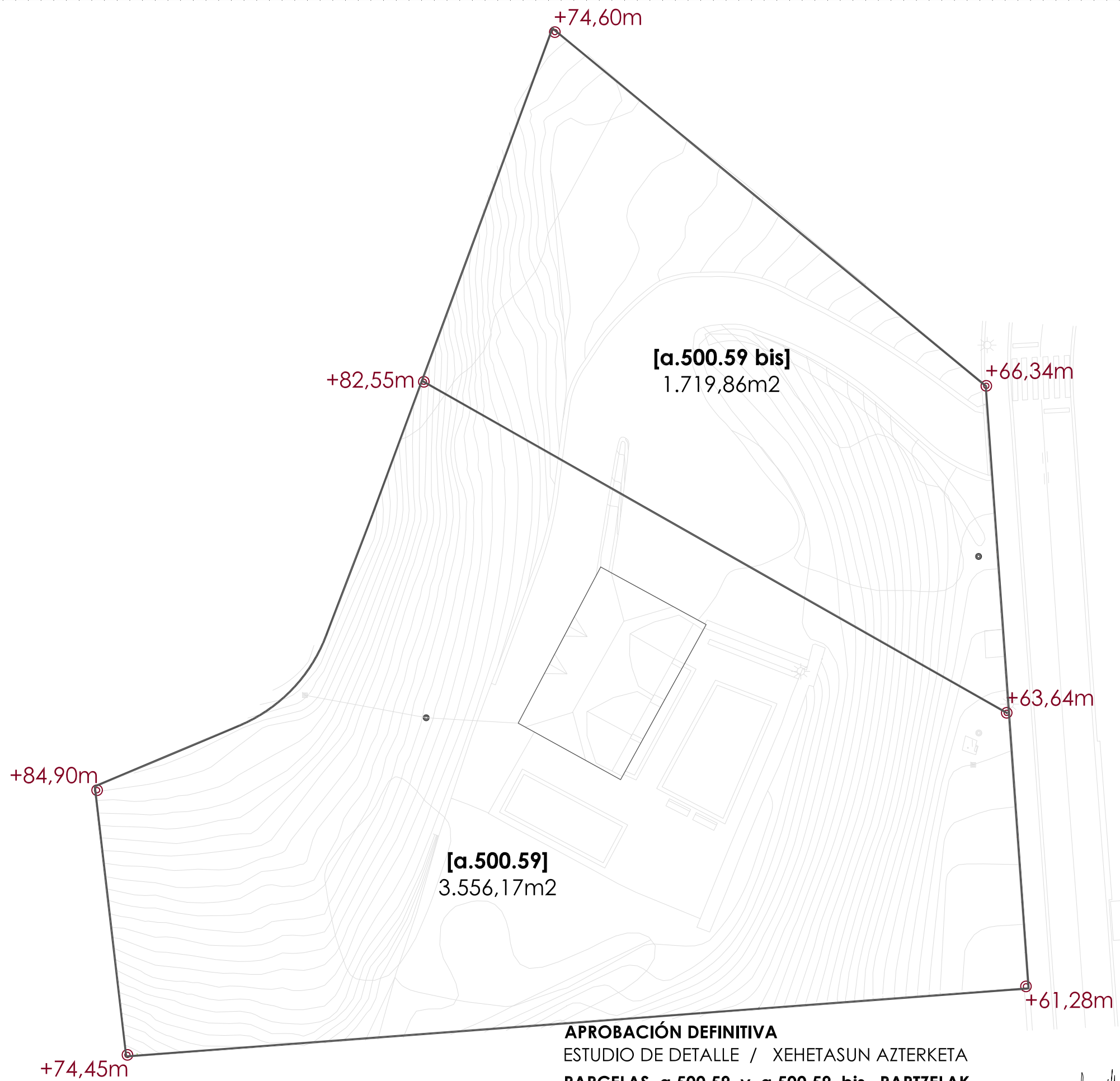
planos de información/ **ALINEACIONES/LERROKADURAK**  
 informazio planaoa

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

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA





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

A3 1/400

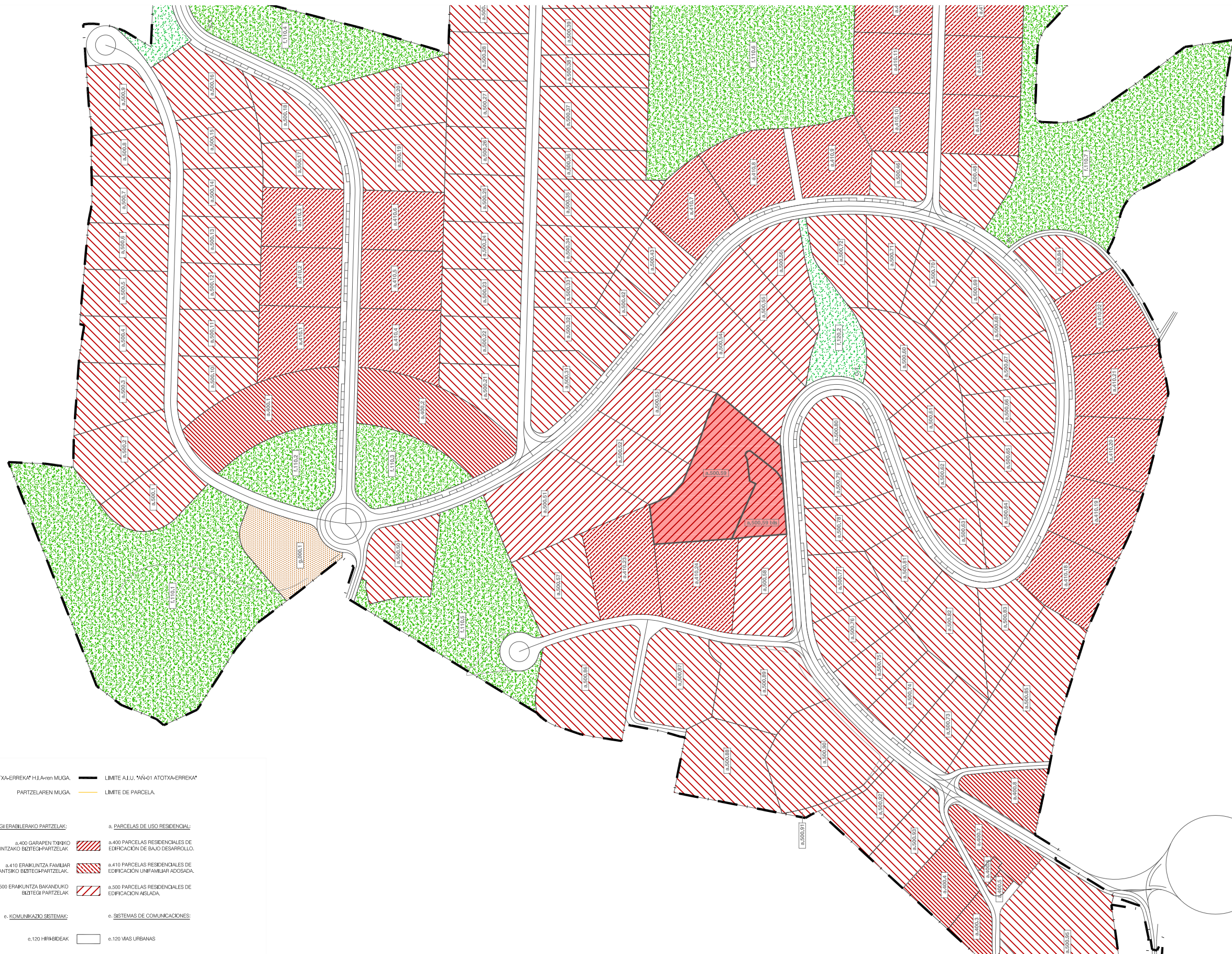


planos de información/ **RASANTES/RASANTEAK**  
 informazio planaoa

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

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA



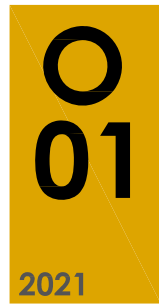
- \*"AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" H.I.A-ren MUGA: LIMITE A.U.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA"
- PARTZELAREN MUGA: LIMITE DE PARCELA
- a. BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELAK:
  - a.400 GARAPEN TXIKIKO ERAIKUNTZAKO BIZITEGI-PARTZELAK
  - a.410 ERAIKUNTZA FAMILIAR ERANTSIKO BIZITEGI-PARTZELAK
  - a.500 ERAIKUNTZA BAKANDUKO BIZITEGI PARTZELAK
- e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK:
  - e.120 HIRI-BIDEAK
- f. ESPAZIO LIBREAK:
  - f.110 ESPAZIO LIBRE URBANAK
  - 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 **PARCELAS RESULTANTES/  
 LORTUTAKO PARTZELAK**

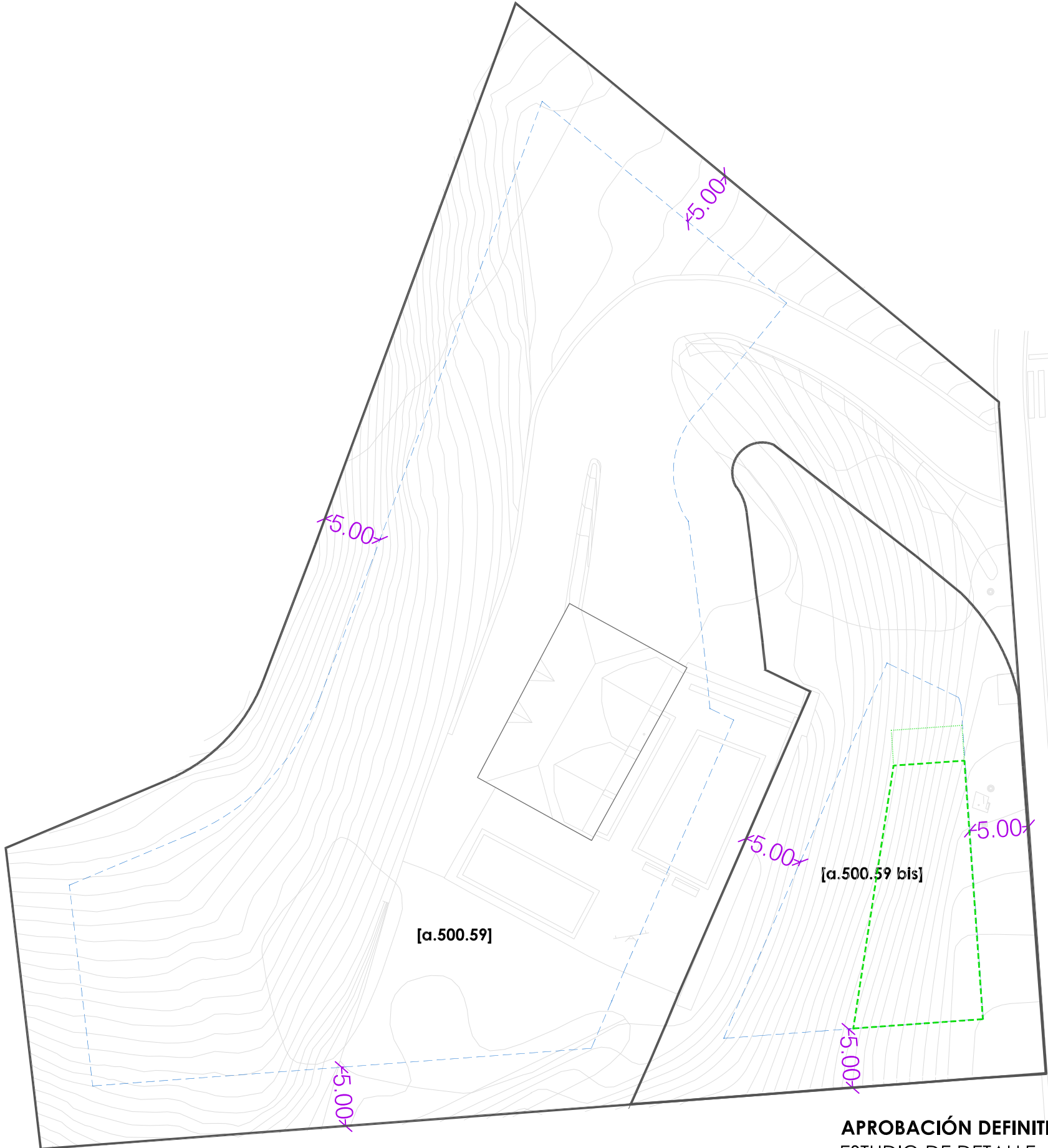
EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

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



2021

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



**APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 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



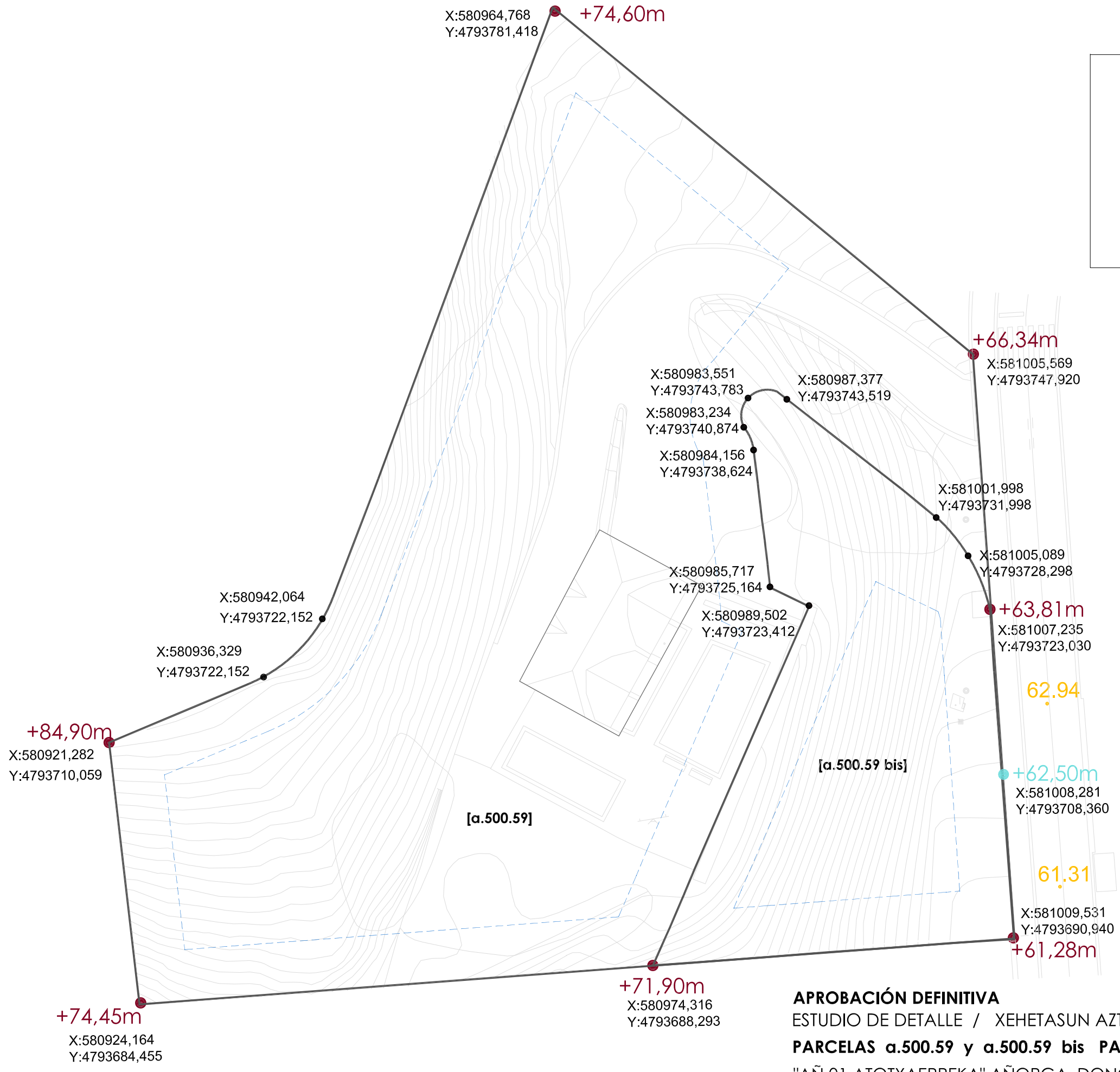
**ALINEACIONES/LERROKADURAK**

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

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA





PARTZELAREN MUGA LERROA	—	LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA	- - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
PARTZELA MUGA SESTRAK	●	RASANTE LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZEN ATARIEN SESTRA ORIENTAGARRIAK.	○	RASANTES ORIENTATIVAS DE FRENTE DE EDIFICACIÓN.
ERREPIDEEN SESTRAK.	○	RASANTES DE VIARIO.
ETRS89 KOORDENADAK.	●	COORDENADAS ETRS 89.

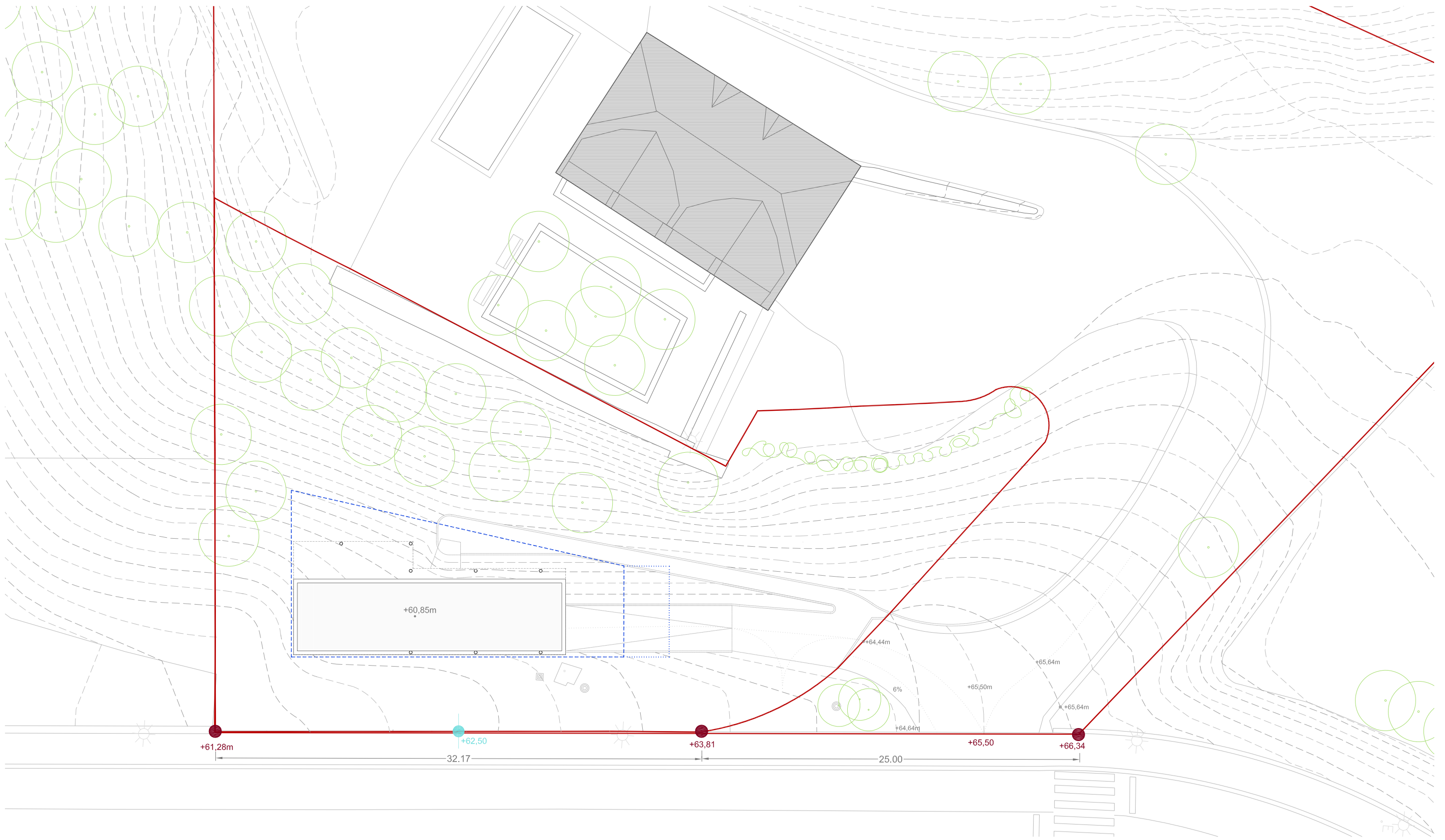
**APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 ESTUDIO DE DETALLE / XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS

A3 1/400  
 planos de ordenación/  
 antolamendu planoak RASANTES Y COORDENADAS ETRS89/  
 ETRS89 KOORDENADAK ETA RASANTEAK

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

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**  
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA





LEYENDA

- LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
- - - 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

**APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 ESTUDIO DE DETALLE / XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS  
 A3 1/250

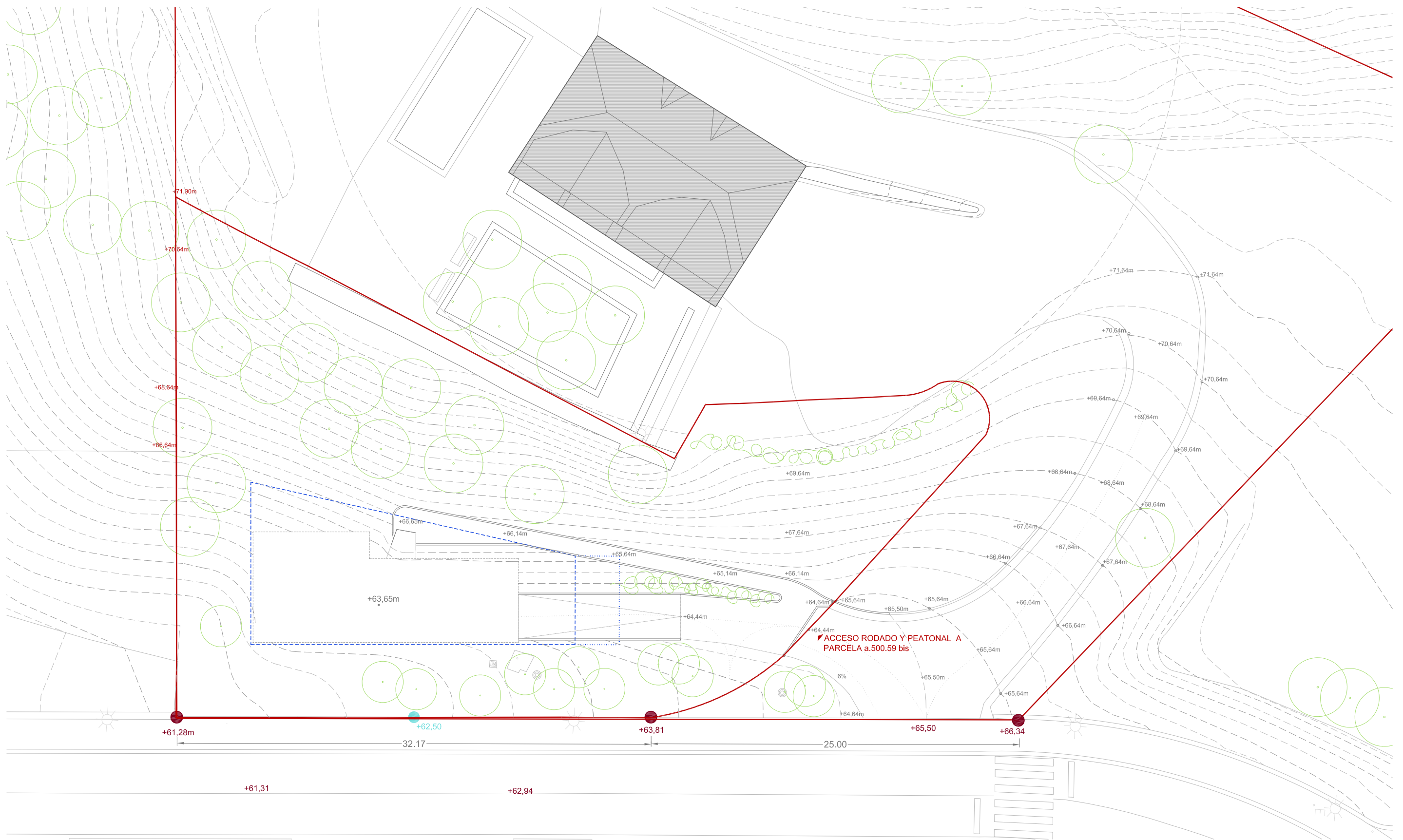
planos de ordenación/  
antolamendu planoak

ORDENACIÓN parcela a.500.59bis/  
a.500.59bis partzelaren 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 | JUNIO/EKAINA



LEYENDA

- LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
- - - 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

**APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 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 parcela a.500.59bis/  
a.500.59bis partzelaren ANTOLAMENDUA  
PLANTA BAJA/ BEHE SOLAIRUA

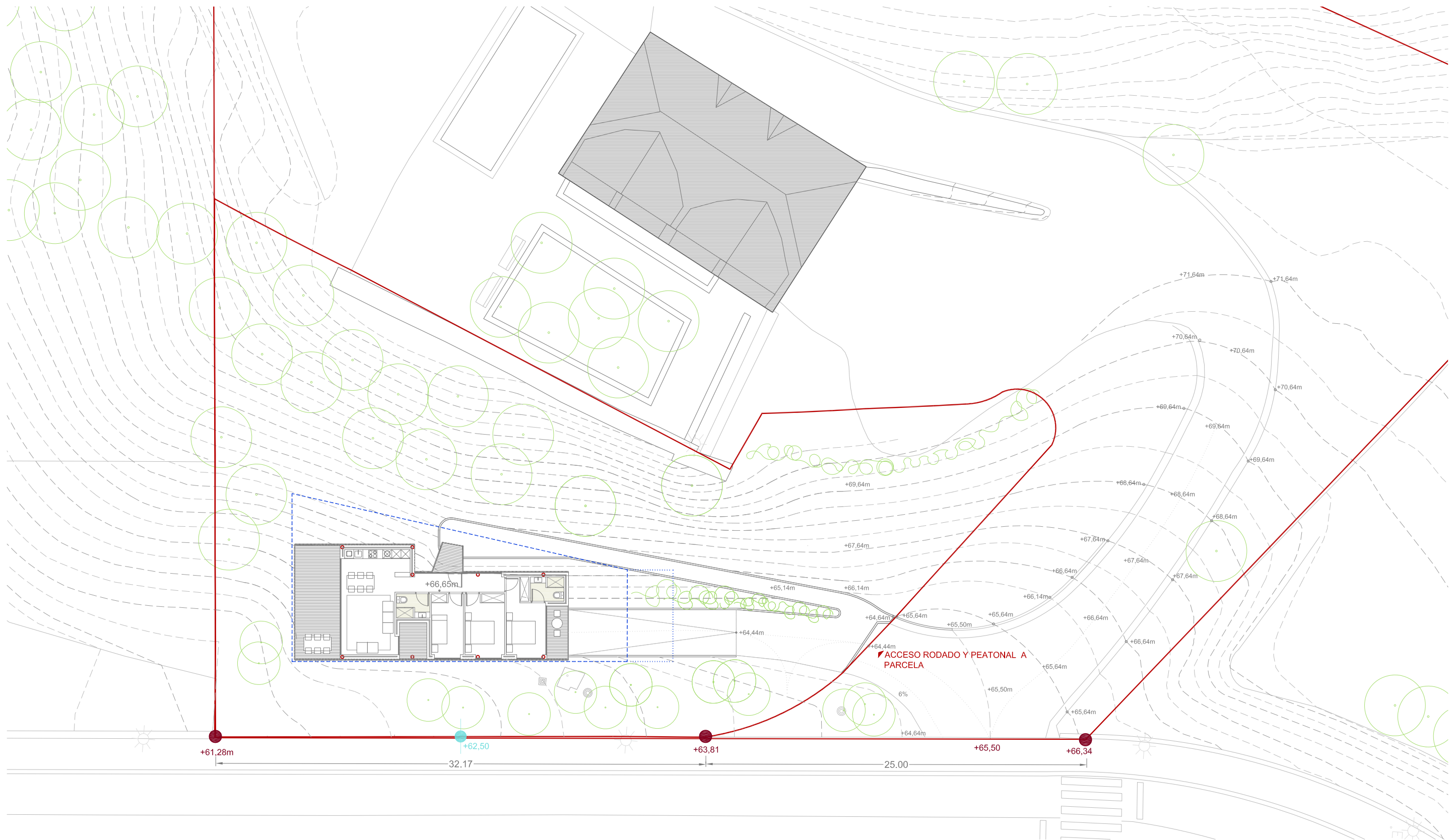
EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA

**05**

2021



LEYENDA

- LÍNEA LÍMITE DE PARCELA
- - - 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

**APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 ESTUDIO DE DETALLE / XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS  
 A3 1/250

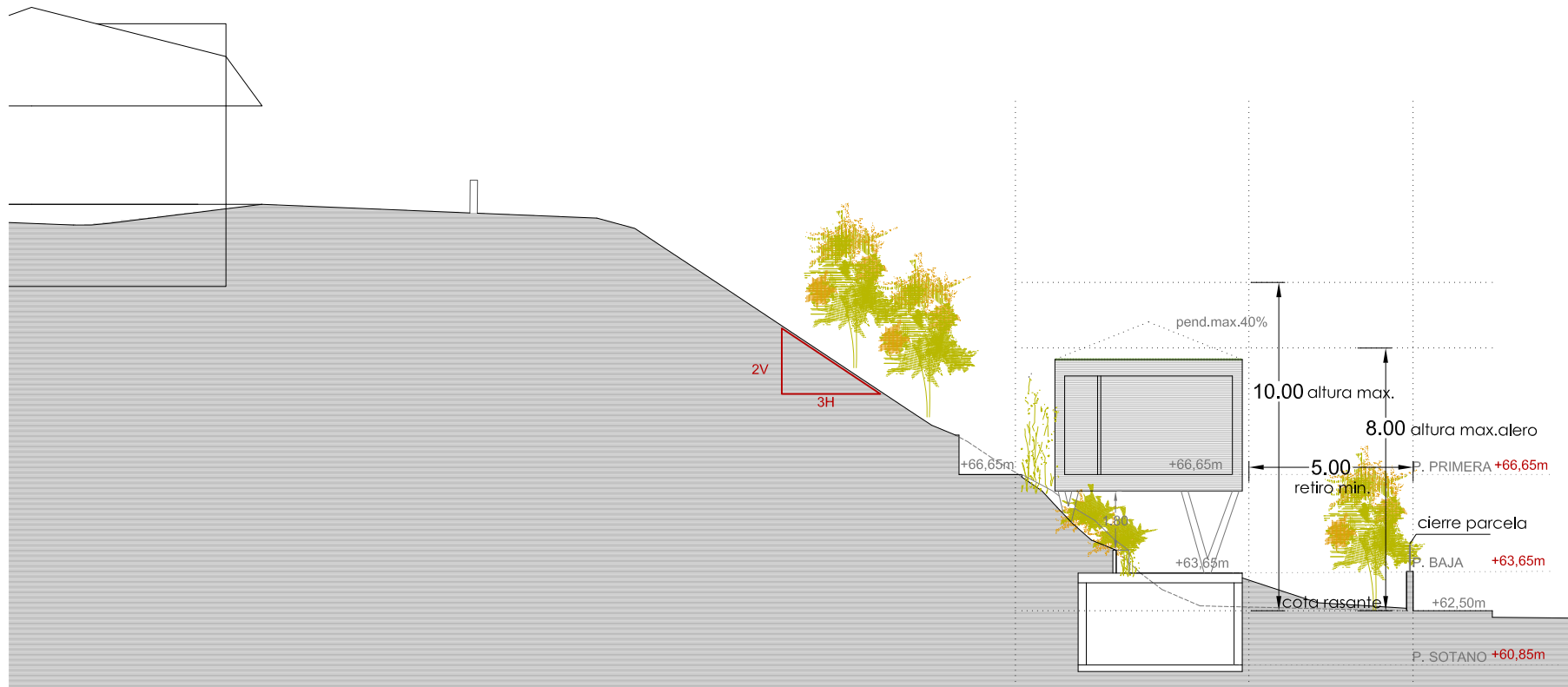
planos de ordenación/  
 antolamendu planoak **ORDENACIÓN parcela a.500.59bis/  
 a.500.59bis partzelaren ANTOLAMENDUA**  
**PLANTA PRIMERA/ LEHEN SOLAIRUA**

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

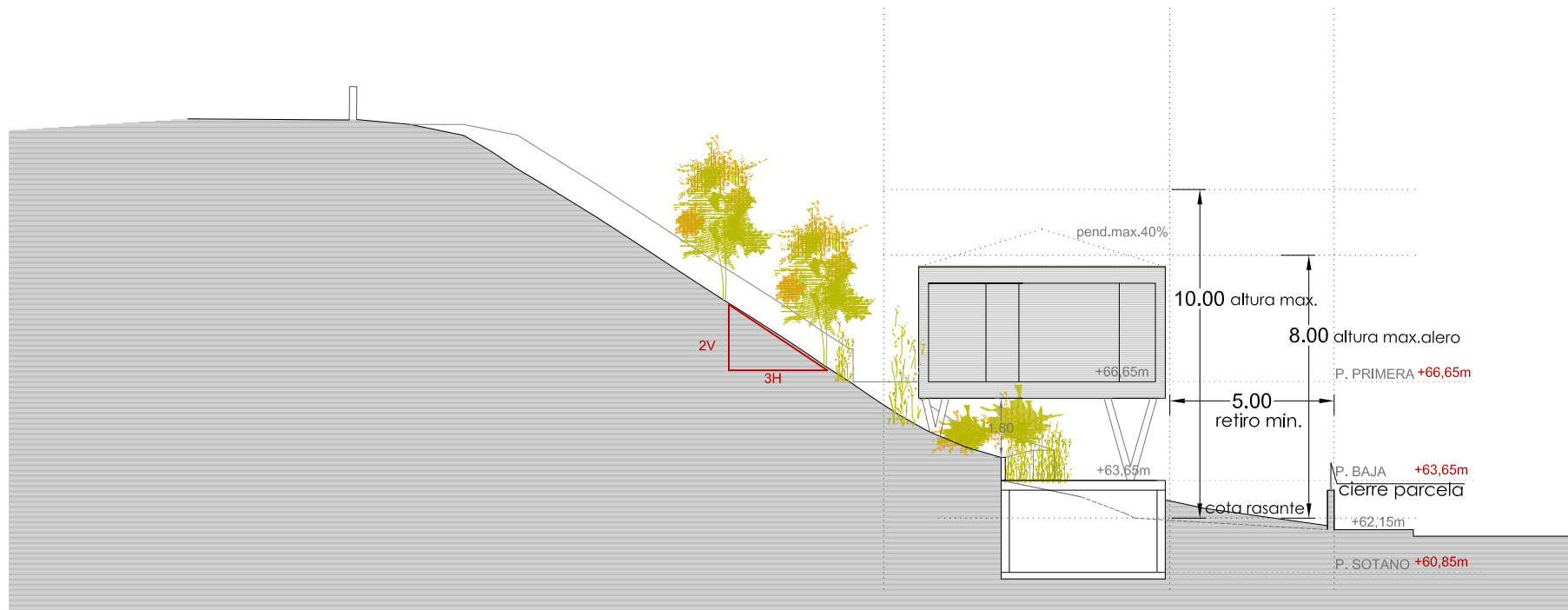
PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA

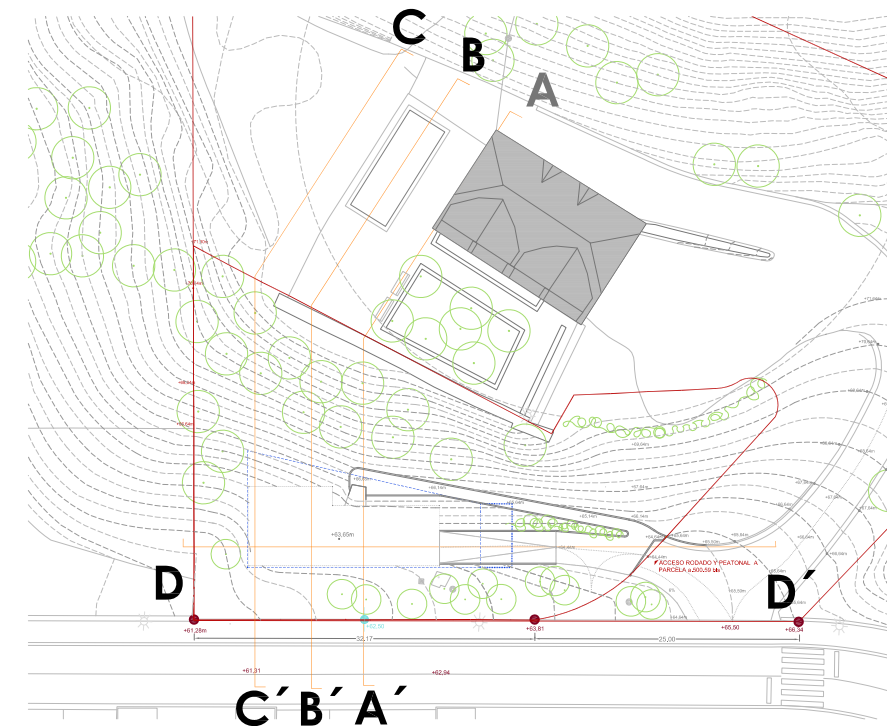




SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



**APROBACIÓN DEFINITIVA**

ESTUDIO DE DETALLE / XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS  
 A3 1/200

planos de ordenación/  
 antolamendu planoak

ORDENACIÓN parcela a.500.59bis/  
 a.500.59bis partzelaren ANTOLAMENDUA

SECCIONES TRANSV./ ZEHARKAKO EBAKETAK

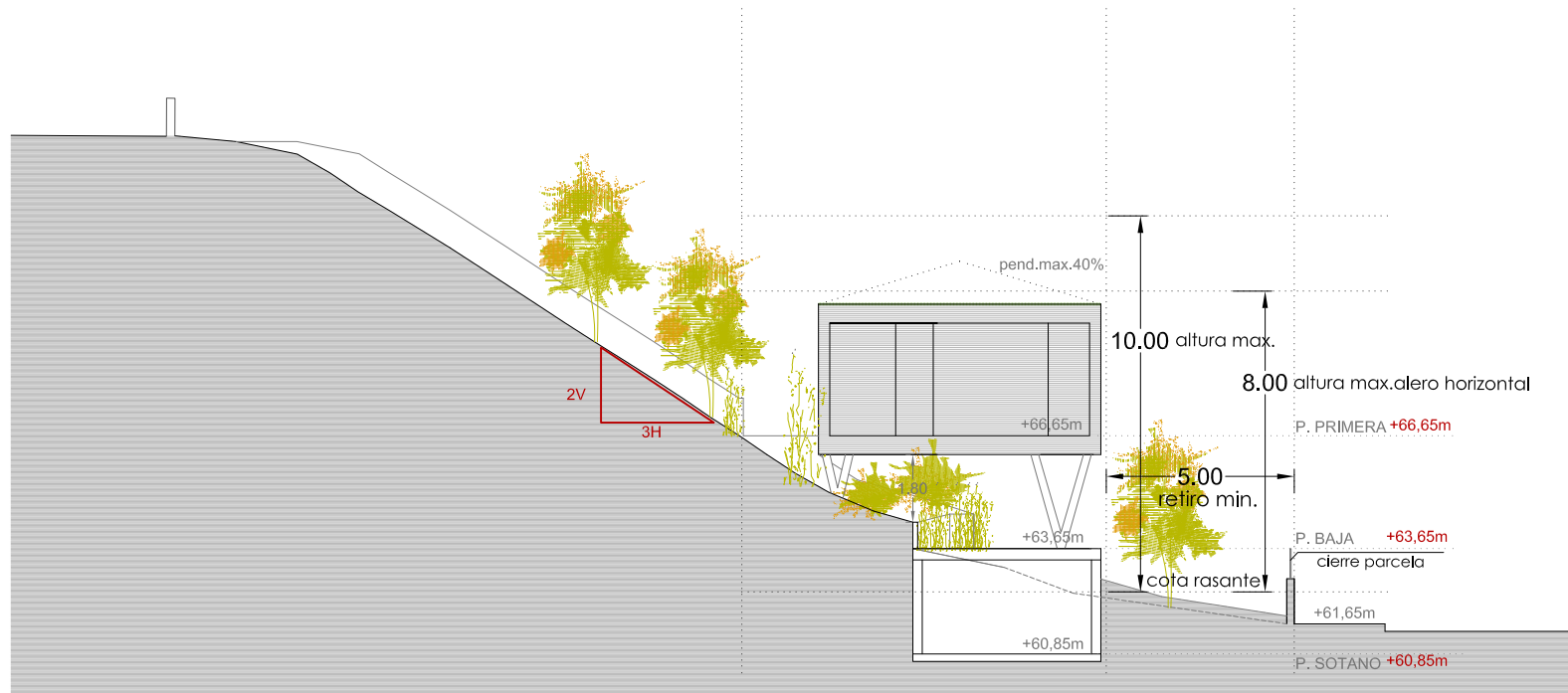
EQUIPO REDACTOR/TALDE IDAZLEA  
**IZASKUN LARZABAL**  
 ARQUITECTURA | URBANISMO  
 EZKETA S.L.P.

PROMOTOR/SUSTATZAILEA  
**FAMILIA ARTEAGA MENDIZABAL**

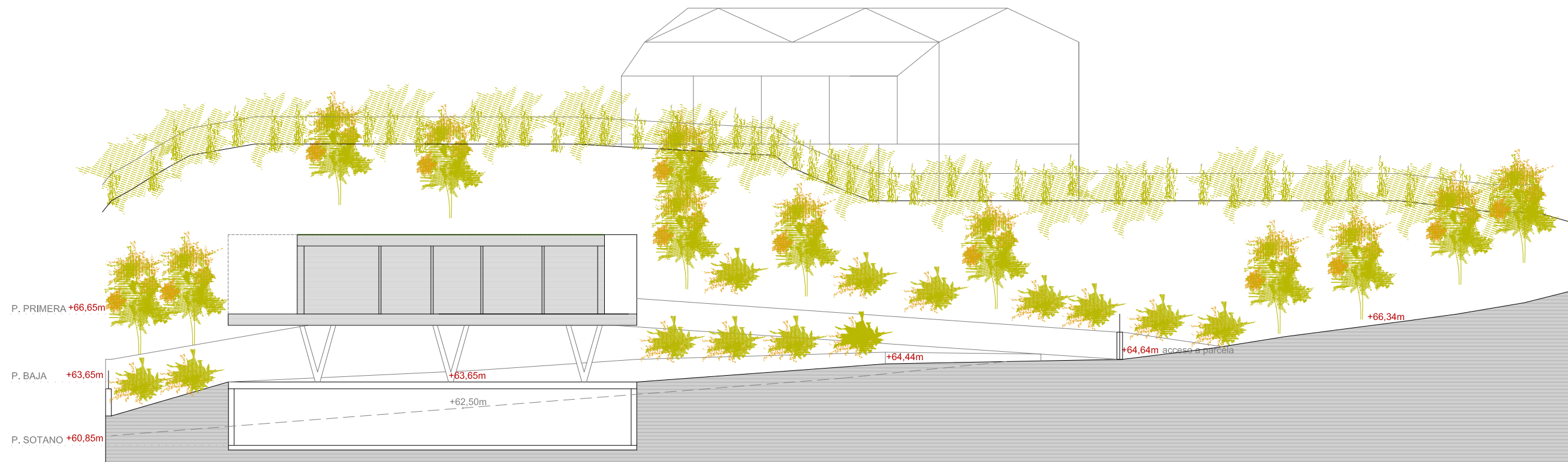
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN | JUNIO/EKAINA

**07**  
 2021





SECCIÓN C-C'



SECCIÓN D-D'

**APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 ESTUDIO DE DETALLE / XEHETASUN AZTERKETA  
**PARCELAS a.500.59 y a.500.59 bis PARTZELAK**  
 "AÑ.01 ATOTXAERREKA" AÑORGA, DONOSTIA-SS  
 A3 1/200

planos de ordenación/  
 antolamendu planoak

ORDENACIÓN parcela a.500.59bis/  
 a.500.59bis partzelaren 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 | JUNIO/EKAINA

08

2021