



a.500 10-11-12-13-14-15-17  
a.410 1-2-3  
"AÑ-01 ATOTXA-ERREKA"

**A.I.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA"  
(AÑORGA) EREMUKO  
XEHEBASUN AZTERKETA  
TESTU BATEGINA**

a.500 10-11-12-13-14-15-17 y a.410.1-2-3 PARTZELAK

DONOSTIA

**BEHIN BETIKO ONESPENA**

2021-EKO AZAROA

proiektua:  
eremua:  
herria:  
fasea:  
data:

labezia:

INMOBILIARIA RENTERIA, S.L.

Arkitettoa:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

# TESTU BATEGINA

## AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (AÑORGA)

### EREMUKO a.500.10-11-12-13-14-15-17

### ETA a.410.1-2-3 PARTZELEN XEHETASUN-

### AZTERKETA

## DOKUMENTUAK

- "A" dokumentua - Memoria
- "B" dokumentua - Informazio-planoak
- "C" dokumentua - Antolamendu-planoak
- "D" dokumentua - Eranskinak

- I. eranskina: Hirigintza-arau partikularrak
- II. eranskina: Genero-inpaktua
- III. eranskina: Irisgarritasuna

## "A" dokumentua: MEMORIA

## Dokumentuaren aurkibidea

### I. AURKIBIDEA:

1. Sarrera .....	4
1.1. Aurrekariak .....	4
1.2. Xedea .....	5
2. Indarreko plangintza.....	5
3. Xehetasun-azterketa formulatzen duen erakundea .....	5
4. Hirigintza-informazioa .....	5
4.1. Partzelen gaur egungo egoera .....	5
4.2. Plangintza orokorra .....	7
5. Xehetasun-azterketaren beharra edo komenigarritasuna justifikatzea .....	7
6. Tramitazioa.....	8
7. Jarduketaren deskribapena.....	8
7.1. Antolamendu-proposamena.....	8
7.2. Proposatutako partzelak.....	9
7.3. Planteatutako lerrokaduren justifikazioa.....	10
7.4. Eraikingintza-ordenantza partikularrak .....	12
8. Hirigintza-justifikazioa.....	19
9. Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SS oinarrizko dokumentua (Suteetatik babesteko segurtasuna) betetzearen justifikazioa.....	20
10. Urbanizatzeko obra osagarriak.....	20
11. Zortasunak .....	21
12. Hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia betetzearen justifikazioa.....	21
13. Ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta. Ez da behar .....	21
14. Genero-inpaktua .....	22
15. Txosten soziolinguistikoa. Ez da behar .....	22
16. Inpaktu akustikoaren azterketa .....	22
17. Kudeaketa eta garapena .....	23

## 1. SARRERA

### 1.1. AURREKARIAK

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialaren, birpartzelazio-proiektuaren eta urbanizazio-proiektuaren hirigintza-espeditenteak, hurrenez hurren, 2004ko azaroaren 30eko, 2006ko abenduaren 1eko eta 2007ko martxoaren 2ko ebazpenen bidez onartu ziren behin betiko. Hirigintza-espeditente horiek 1995eko Plan Orokorra garatzeko sustatu ziren eta indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra baliozkotu egin zituen.

Urbanizazio-obra amaitu ondoren eta denbora luzean, Atotxa-Erreka esparrua geldirik egon da, neurri batean, planteatutako tamaina handiko eta, ondorioz, kostu handiko etxebizitza-ereduaren ondorioz. 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean jartzeak eta higiezin merkatua suspertzeak ahalbidetu du Atotxa-Errekan eraikin pixkanaka eraikitzea, eta azken urteotan gorakada handia egon da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra ahalbidetzen duen etxebizitzaren batez besteko tamaina murriztearen ondorioz, tamaina txikiagoko eta prezio txikiagoko etxebizitza gehiago eraikitzea ahalbidetzen baitu.

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialak, 21. artikuluan, eraginpeko partzela eraikigarrien multzorako baterako xehetasun-azterketa baten formulazioaren bidez ahalbidetzen du "a" partzela eraikigarri bat edo zenbait azpizatitza edo aldatzea.

Ondoren transkribatzen da artikulua hori:

#### **21. artikulua. Partzelazioa eta Eraikuntza Unitateak ("a" partzelak).**

*1.- Partzelazioa eta Erabilera Xehatuko partzela edo zona bereizien mugaketa Plan Partzial honetako "Planoak" delako E dokumentuaren "Zonakatze Xehatua" 9. planoan zehaztuta dago.*

*2.- Oinarrizko konfigurazio arkitektoniko, eraikuntzako eta funtzionalaren ondorioetarako eta, zehazki, eraikuntzako oinarrizko proiektua landu eta izapidetzeko eta udal-lizentzia izapidetzeko, proiektu honetan zehaztutako partzela bakoitzak "eraikuntza-unitate" zatiezin eta bereizi bat osatuko du.*

*3.- Erabilera Xehatuko Zona nahiz "a" partzela eraikigarri baten edo batzuen zatiketa edo aldaketa eraginak gertatzen diren partzela eraikigarri guztientzako Xehetasun Unitate bakar baten formulazio bidez egin daiteke, betiere, partzela eraikigarrien konfiguraziorako, artikulua honek ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.*

*Aldaketa horiek Indarrean dagoen Plan Nagusiko Hirigintza Arau Orokorretako "Kalifikazio Xehatuko zehaztapenetan onartutako arauak eta perdoiak 1.3.4. artikulua" "Xehetasun-azterketa bidez edo planeamendu-formulaziorik gabe alda daitezkeen zehaztapenak" 3. atalean araututako mugen barruan egin ahal izango dira.*

## 1.2. XEDEA

Xehetasun-azterketa honen xedea da a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzela eraikigarriak aldatzea eta bost partzela berri definitzea, eta proposatutako bost partzelen lerrokadurak eta sestrak seinlatu, zuzendu eta osatzea. Halaber, antolamendu xehatuan definitutako urbanizatzeko obra osagarrien, eraikuntzen eta etheen alderdi jakin batzuk arautzen dira.

Partzela-elkarketaren emaitza "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" izeneko bost partzela berri dira.

Egokitzapen horrek ez dakar partzeletarako ezarritako egitura-antolamenduaren aldaketarik, eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako gainerako zehaztapenak indarrean mantentzen dira.

## 2. INDARREKO PLANGINTZA

Xehetasun-azterketa hau idazteko indarrean dagoen plangintza 2010/06/25ean behin betiko onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen Hirigintza Arau Partikularretan AU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" esparrua definitzen da. AU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" esparrukoak "1. eranskina. Hirigintza-arau partikularrak" izenburuarekin jaso dira.

## 3. XEHETASUN-AZTERKETA FORMULATZEN DUEN ERAKUNDEA

Xehetasun-azterketa hau Inmobiliaria Renteria SLk formulatzen du, bera baita jarduketa-esparrua osatzen duten partzelen jabea.

## 4. HIRIGINTZA-INFORMAZIOA

### 4.1. Partzelen gaur egungo egoera

#### 4.1.1. Konfigurazioa

Xehetasun-azterketa honen jarduketa-esparrua a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzela pribatuak dira. Partzela horiek AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" esparruaren birpartzelazio-prozesuaren emaitza dira. Urbanizazio-obrak guztiz egikarituta daude, eta, hortaz, HIRI-LURZORU FINKATUA da.

Esparruaren mugaketa eta egungo egoera "1.3 Xehetasun-azterketaren jarduketa-esparrua" informazio-planoan zehazten da.

Jarduketa-esparruaren azalera 17.355,18 m<sup>2</sup>-koa da, eta bat dator aldaketaren xede diren AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialeko a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzelen mugaketarekin.

EKARRITAKO PARTZELA	AZALERA (M <sup>2</sup> )	JABEA
a.500.10	1.571,42	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.11	1.536,44	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.12	1.536,44	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.13	1.536,44	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.14	1.616,76	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.15	1.815,14	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.17	1.556,64	Inmobiliaria Renteria SL
a.410.1	2.217,62	Inmobiliaria Renteria SL
a.410.2	1.984,16	Inmobiliaria Renteria SL
a.410.3	1.984,12	Inmobiliaria Renteria SL
<b>GUZTIRA</b>	<b>17.355,18</b>	

#### 4.1.2. Eraikigarritasuna

Partzela bakoitzaren eraikigarritasuna AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuaren plan partzialak kasu bakoitzean ezarritakoa da, eta partzela guztiei dagokien guztizko eraikigarritasuna 5.348,00 m<sup>2</sup>(s)-koa da.

EKARRITAKO PARTZELA	ERAIKIGARITASUNA m <sup>2</sup> (s)	ETXEBIZITZA KOP.	PARTZELAKO GUTXIENKO APARKALEKU KOPURUA
a.500.10	464,00	2	3
a.500.11	464,00	2	3
a.500.12	464,00	2	3
a.500.13	464,00	2	3
a.500.14	464,00	2	3
a.500.15	464,00	2	3
a.500.17	464,00	2	3
a.410.1	700,00	4	6
a.410.2	700,00	4	6
a.410.3	700,00	4	6
<b>GUZTIRA</b>	<b>5.348,00</b>	<b>26</b>	<b>39</b>

## 4.2. Plangintza orokorra

Xehetasun-azterketa hau idazteko indarrean dagoen plangintza 2010/06/25ean behin betiko onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da.

2010eko ekainaren 25ean behin betiko onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialaren indarraldia mantentzen du. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean "a.500 Eraikuntza bakartuko bizitegia" partzelak "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiakotzat hartzen dira, eta Hirigintza Arau Orokorraren dokumentuaren 61. artikuluan ("Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa") etxebizitzako 120 m<sup>2</sup>(s)-ko etxebizitzaren batez besteko tamaina definitzen du "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" partzeletarako. Horrek ahalbidetzen du guztizko multzoan 45 etxebizitza eraikitzea. (5348 m<sup>2</sup>(s)/120 m<sup>2</sup>(s)/etx.=44,56 etx.)

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, era berean, 30. artikuluan ("Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra"), "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako bizitegi-partzeletan baimendutako sestra azpiko eraikigarritasun gisa ezartzen du partzelan sestra gainean baimendutakoaren % 100en baliokidea, hori gauzatzeko egokia den sestra azpiko eraikuntzako solairu kopuruan kokatua.

## 5. XEHETASUN-AZTERKETAREN BEHARRA EDO KOMENIGARRITASUNA JUSTIFIKATZEA

Xehetasun-azterketa honen formulazioa, ekimen partikularrekoa, a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzela eraikigarriak bost partzela berri osatzeko elkartu eta lerrokadurak eta sestrak zonako topografiko errealerara egokitzeko premiaren ondorio da.

Xehetasun-azterketa honen bidez berrantolatzen diren lau partzelen multzoari guztira sestra gaineko 5.38 m<sup>2</sup>(s) eta 44 etxebizitza dagozkio.

2010eko ekainaren 25ean behin betiko onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialaren indarraldia mantentzen du. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean "a.500 Eraikuntza bakartuko bizitegia" partzelak "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiakotzat hartzen dira, eta Hirigintza Arau Orokorraren dokumentuaren 61. artikuluan ("Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa") etxebizitzako 120 m<sup>2</sup>(s)-ko etxebizitzaren batez besteko tamaina definitzen du "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" partzeletarako. Horrek ahalbidetzen du guztizko multzoan 45 etxebizitza eraikitzea.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, era berean, 30. artikuluan ("Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra"), "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako bizitegi-partzeletan baimendutako sestra azpiko eraikigarritasun gisa ezartzen du partzelan sestra gainean baimendutakoaren % 100en baliokidea, hori gauzatzeko egokia den sestra azpiko eraikuntzako solairu kopuruan kokatua.



Eraikuntzak aukera berri horretara egokitu ahal izateko, bolumenen birmoldaketa tipologikoa eta morfologikoa egitea kontuan hartu da, hamar partzelak bost partzelatan elkartuta ("a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" partzelak), partzela handiagoetan lan egiteak errazago egiten baitu bolumetriak berrantolatzea.

Egitura-mailako zehaztapenak ez dira aldatzen, eta baimendutako hirigintza-erakigarritasuna aldaketarik gabe mantentzen da.

Antolamendu xehatua ez da aldatzen 2/2006 Legearen 73.2.b) artikuluan baimendutakoaz haratago. Bideak edo zuzkidura publikoak ez dira murrizten, eta ez dira aldatzen ez erakigarritasun fisiko xehatuak ez haztatze-koefizienteak.

Xehetasun-azterketa hau Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 73. eta 74. artikulua) arabera idatzi da.

## 6. TRAMITAZIOA

Xehetasun-azterketa hau idazteko ekimena Inmobiliaria Renteria SLri dagokio, eta a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzelen lerrokadurak eta sestrak aldatzea eta haiek bost partzelatan elkartzea (a.40.3, a.40.4, a.40.5, a.40.6 eta a.40.7) du xede, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluan xedatutakoari jarraikiz.

Xehetasun-azterketa hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (ekainaren 30eko 2/2006 Legea), eta, bereziki, haren 98. artikuluan xedatutakoaren arabera tramitatuko da.

## 7. JARDUKETAREN DESKRIBAPENA

### 7.1. Antolamendu-proposamena

Arestian azaldutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren zehaztapen berriak aplikatzeak eskaintzen dituen aukerak betetzeko, 10 partzelak "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" tipologiako 5 partzelatan elkartzen dituen antolamendua planteatzen da, horietako bakoitza dagokion ibilgailu eta oinezkoen sarbidearekin.

"a.40.3" partzela sestra gaineko 935,90 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 8/9 etxebizitza eraikitzeo aukerarekin definitzen da.

"a.40.4" partzela sestra gaineko 935,90 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 8/9 etxebizitza eraikitzeo aukerarekin definitzen da.

"a.40.5" partzela sestra gaineko 1069,60 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 9/10 etxebizitza eraikitzeo aukerarekin definitzen da.

"a.40.6" partzela sestra gaineko 1203,30 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 10/11 etxebizitza eraikitzeo aukerarekin definitzen da.

"a.40.7" partzela sestra gaineko 1203,30 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 10/11 etxebizitza eraikitzeke aukerarekin definitzen da.

Horrela antolatzen dira berrantolatzen diren 10 partzelek hartzen dituzten 1.856 m<sup>2</sup>(s)-ak.

Proposatzen diren partzeletako bakoitzak eskatutako partzelaren gutxieneko azalera betetzen du eta sarbiderako partzela-aurpegia eskatutako gutxieneko 20 metroak baino handiagoa da. Lurzati bakoitzak sotoen solairurako ibilgailuentzako sarbide independentea du, eta ez da aurreikusten lurzatiaren sotoko solairuen arteko loturarik.

Zelaiarte kalerako eta Markotegi biderako aurpegia duten partzelen artean, komunitate- zona zentral bat antolatzen da eta bertan kokatzen dira kirol-zona bat, haurrentzako jolasleku bat eta igerileku bat. Zona hori sortzen diren bost partzela berrien atsedena-zona gisa proiektatzen da. Gune hori sortzen diren bost lurzati berrien erabilera eta gozamenerako, aisialdirako gune pribatu gisa proiektatzen da, eta obra berriaren unean behar diren zortasunak ezarriko dira, behar bezala funtziona dezan. Erabilera komunitarioko espazio horrek ibilbide irisgarri bat du, bai Zelaiarte kaletik, bai Markotegi bidetik, bertan planteatzen diren gune guztiak modu irisgarrian zeharkatzen dituena.

## 7.2. PROPOSATUTAKO PARTZELAK

### "a.40.3" partzela, garapen txikiko bizitegia

Partzela-zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera m <sup>2</sup> (l)	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azpian m <sup>2</sup> (s)	Sestra gainean m <sup>2</sup> (s)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.3	Librea	2.451,21	935,90	935,90	7/8 *

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 7 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 8 etxebizitza (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

### "a.40.4" partzela, garapen txikiko bizitegia

Partzela-zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera m <sup>2</sup> (l)	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azpian m <sup>2</sup> (s)	Sestra gainean m <sup>2</sup> (s)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.4	Librea	2.295,85	935,90	935,90	7/8 *

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 7 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 8 etxebizitza (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

**"a.40.5" partzela, garapen txikiko bizitegia**

Partzela-zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera m <sup>2</sup> (l)	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azpian m <sup>2</sup> (s)	Sestra gainean m <sup>2</sup> (s)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.5	Librea	2.853,55	1069,60	1069,60	8/9 *

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 8 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 9 etxebizitza (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

**"a.40.6" partzela, garapen txikiko bizitegia**

Partzela-zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera m <sup>2</sup> (l)	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azpian m <sup>2</sup> (s)	Sestra gainean m <sup>2</sup> (s)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.6	Librea	5.223,07	1203,30	1203,30	9/10 *

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 9 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 10 etxebizitza (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

**"a.40.7" partzela, garapen txikiko bizitegia**

Partzela-zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera m <sup>2</sup> (l)	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azpian m <sup>2</sup> (s)	Sestra gainean m <sup>2</sup> (s)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.7	Librea	4.531,50	1203,30	1203,30	9/10 *

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 9 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 10 etxebizitza (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

**7.3. Planteatutako lerrokaduren justifikazioa**

Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 5 partzela antolatzen dira, eta horietako bakoitzak sotoetara sartzeko 5 metroko zabalerako garaje-arrapala izango du.

Multzoaren eraikigarritasunak 45 etxebizitza eraikitzeko aukera ematen du; alabaina, eraikuntza atxikiko soluzioaren aldeko hauta egin da, eta, partzelen dimentsioengatik, tipologia horretako 40 etxebizitza soilik antolatzen dira. Nolanahi ere, planteatzen diren lerrokaduren barruan, blokeko garapen txikiko eraikuntzak eraiki daitezke, eta hala eginez gero posible diren 45 etxebizitzak garatu ahal izango lirarteke.

Sestra gaineko eraikuntzaren mugekiko tartea 5 metrotan mantentzen saiatu da; hori posible izan da kasu guztietan, salbu garaje-arrapalak antolatzen diren partzelen tartetean. Kasu horietan, sestra gainean 10 metro bereizten dira eraikuntzak, baina garaje-arrapalak antolatzen diren puntuetan partzelen sestra gaineko lerroak 3 metrora murriztu da mehelinetako batean, garaje-arrapala partzeletako batean soilik gera dadin.

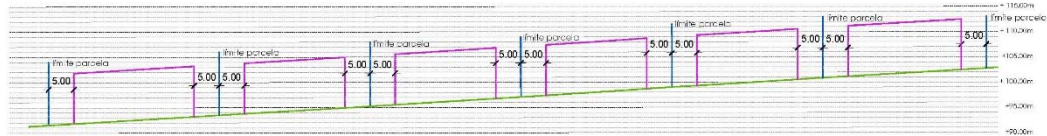
Indarrean dagoen partzelazioan, partzelaren erdialdetik sartzen zen sotoetara, eta hala egikaritzen ari dira urbanizazioaren garajeetarako sarbideen janguneak. Xehetasun-azterketa honetan aurreikusten da mugara atxikitako partzela bakoitzaren beheko kotan sartzea garajeetara.

Izkinako etxebizitzako partzela pribatuaren aurrealdearen eta atzealdearen artean konexioa egongo bada, 2 metro inguruko pasabidea utzi beharko da, eta 2 metro horiek garaje-arrapalako 5 metroei gehitzen bazaizkio, puntu horietan eraikuntza 7 metro atzeratuko da mugarekiko, ohikoak diren 5 metroak baino gehiago. Alboko partzelan, puntu horietan, mugekiko 5 metroko tarteari eusten bazaio, sestra gaineko eraikuntzen artean 12 metroko tartea egongo litzateke, ezarritako 10 metroak baino gehiago; hori dela eta, xehetasun-azterketak proposatzen du puntu zehatz horietan mugekiko tartea murriztea.

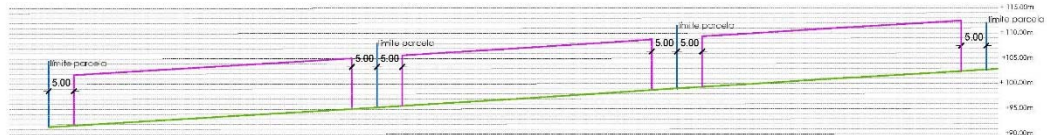
Proposatzen den hiri-irudiaren emaitza aztertze aldera, fatxadako hiru eskema egin dira. Horietako lehenean, 10 metroko tartea izango da indarreko familia biko tipologiarekin; bigarrenean, 10 metroko tarteari eutsiko zaio, baina tamaina handiagoko bloke atxikietan, gaur egun ingurunean egikaritzen ari den moduan, bolumen bakoitzeko 7 etxebizitza atxikiko serieetan; eta, hirugarrenean, hau da, xehetasun-azterketa honetan proposatzen den eskeman, eraikuntzak tamaina txikiagokoak dira, etxebizitza gutxiago taldekatzearen ondorioz —3 eta 4 oro har—.

Bi kasu horietan inguruabarrek eragozten dute mugekiko 5 metroko tarteari eustea, eta kasu horietako batean 3 metrora murriztea proposatzen da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak baimentzen duen gutxieneko atzerapena betez, nahiz eta indarreko plan partzialak ezarritako atzerapena murrizten den. Izatez, nahiz eta garaje-arrapalak proiektatzen diren partzelen arteko mugekiko tartea 5 metrokoa den eta garaje-arrapalarik ez duen partzelarako 3 metrokoa den, eraikuntza horien sestra gaineko tartea 10 metrokoa izango da, oraindik ere.

Gehienez ere 5 etxebizitza atxiki/multzo Markotegi kalean, eta 4 etxebizitza atxiki/multzo Zelaiarte kalean ezaten dira; horrez gain, 5,00 metroko gutxieneko tartea egongo da partzela bereko multzoen artean.



Esquema de alzado vigente



Esquema de alzado con separación a linderos de 5 metros



Esquema de alzado propuesto en Estudio de Detalle

- Límite parcela
- Delimitación de la volumetría
- Vial

## 7.4. Eraikingintza-ordenantza partikularrak

### 7.4.1. "a.40.3" PARTZELA (etxebizitza libreak)

#### 1. AZALERA:

a.40.3 partzela ..... 2.451,21 m<sup>2</sup>(l)

#### 2. KALIFIKAZIOA

Etxebizitza libreak ..... a.40 Garapen txikiko bizitegia

#### 3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

– Sestra azpiko eraikigarritasuna:

a.40.3 partzela ..... 935,90 m<sup>2</sup> (s)

– Sestra gaineko eraikigarritasuna:

a.40.3 partzela ..... 935,90 m<sup>2</sup> (s)

– Eraikuntzen formaren erregulazioa:

\* Lerroakadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerroakadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek definitzen duten ingurutzailerearen barruan antolatu beharko dira. Lurzatiaren arteko eraikinen gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da eta 5,00 metrokoa izango da lurzati bereko eraikinen artean.

Ingurutzaille horren barruan adierazitako eraikigarritasuna besterik ezin izango da garatu —sestra gainean zein sestra azpian—.

Zelaiarte kalean 4 etxebizitzako atxiki/multzoa ezartzen da.

\* Eraikuntzaren profila:

a.40.3 partzela ..... S-1+S-2+BS+2

\* Eraikuntzaren altuera:

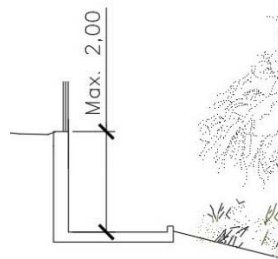
a.40.3 partzela ..... 10 m

\* Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

Baimentzen da "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan kirol- edo jolas- instalazioak antolatzea, "sestra gaineko" "obrako" elementurik gabe, hala nola "igerilekuak", "joko-pistak" eta bestelakoak. 35.2.4.F artikuluan ezarritakoa beteko da; hau da, kasu guztietan, sestra gaineko eta/edo azpiko eraikuntzen kasuan, 1,20 metrotik gorako altuera badute, kasu bakoitzean ezarritako mugetarako tartearak errespetatu beharko dituzte. Igerilekuaren eta atzeko lorategiaren zona komunitate-erabilera izango da bi partzelentzat.

\* Finka ixtea:

Lurzati pribatuen eta eremu komunitarioaren arteko finka-itxiturak gehienez 2 metroko hormakoak izango dira, lurzati pribatuaren kotatik espazio komunaren sestraraino.



#### 4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:

- Gehieneko etxebizitza kopurua:

a.40.3 partzela ..... 7/8 etxebizitza\*

(\* Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 7 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 8 etxebizitza. (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

- Jabari-araubidea:

Pribatua.

## 7.4.2. "a.40.4" PARTZELA (etxebizitza libreak)

### 1. AZALERA:

a.40.4 partzela ..... 2.295,85 m<sup>2</sup>(l)

### 2. KALIFIKAZIOA

Etxebizitza libreak ..... a.40 Garapen txikiko bizitegia

### 3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- Sestra azpiko eraikigarritasuna:

a.40.4 partzela ..... 935,90 m<sup>2</sup> (s)

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

a.40.4 partzela ..... 935,90 m<sup>2</sup> (s)

- Eraikuntzen formaren erregulazioa:

\* Lerrokadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek definitzen duten inguratzailearen barruan antolatu beharko dira. Lurzatiaren arteko eraikinen gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da eta 5,00 metrokoa izango da lurzati bereko eraikinen artean.

Inguratzaile horren barruan adierazitako eraikigarritasuna besterik ezin izango da garatu —sestra gainean zein sestra azpian—.

Zelaiarte kalean 4 etxebizitzako atxiki/multzoa ezartzen da.

\* Eraikuntzaren profila:

a.40.4 partzela ..... S-1+S-2+BS+2

\* Eraikuntzaren altuera:

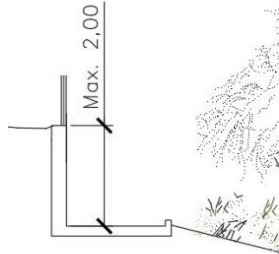
a.40.4 partzela ..... 10 m

\* Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

Baimentzen da "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan kirol- edo jolas- instalazioak antolatzea, "sestra gaineko" "obrako" elementurik gabe, hala nola "igerilekuak", "joko-pistak" eta bestelakoak. 35.2.4.F artikuluan ezarritakoa beteko da; hau da, kasu guztietan, sestra gaineko eta/edo azpiko eraikuntzen kasuan, 1,20 metrotik gorako altuera badute, kasu bakoitzean ezarritako mugetarako tartearik errespetatu beharko dituzte. Igerilekuaren eta atzeko lorategiaren zona komunitate-erabilerakoa izango da bi partzelentzat.

\* Finka ixtea:

Lurzati pribatuaren eta eremu komunitarioaren arteko finka-itxiturak gehienez 2 metroko hormakoak izango dira, lurzati pribatuaren kotatik espazio komunaren sestraraino.



#### 4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:

- Gehieneko etxebizitza kopurua:

a.40.4 partzela ..... 7/8 etxebizitza\*

(\*). Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 7 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 8 etxebizitza. (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

- Jabari-araubidea:

Pribatua.

#### 7.4.3. "a.40.5" PARTZELA (etxebizitza libreak)

##### 1. AZALERA:

a.40.5 partzela ..... 2.853,55 m<sup>2</sup>(l)

##### 2. KALIFIKAZIOA

Etxebizitza libreak ..... a.40 Garapen txikiko bizitegia

##### 3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- Sestra azpiko eraikigarritasuna:

a.40.5 partzela ..... 1.069,60 m<sup>2</sup> (s)

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

a.40.5 partzela ..... 1.069,60 m<sup>2</sup> (s)



- Eraikuntzen formaren erregulazioa:

\* Lerrokadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek definitzen duten inguratzailearen barruan antolatu beharko dira. Lurzatien arteko eraikinen gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da eta 5,00 metrokoa izango da lurzati bereko eraikinen artean.

Inguratzaile horren barruan adierazitako eraikigarritasuna besterik ezin izango da garatu —sestra gainean zein sestra azpian—.

Zelaiarte kalean 4 etxebizitzako atxiki/multzoa ezartzen da.

\* Eraikuntzaren profila:

a.40.5 partzela ..... S-1+S-2+BS+2

\* Eraikuntzaren altuera:

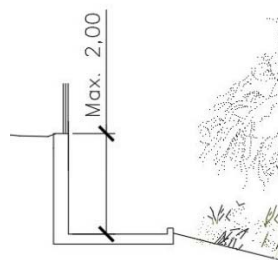
a.40.5 partzela ..... 10 m

\* Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

Baimentzen da "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan kirol- edo jolas- instalazioak antolatzea, "sestra gaineko" "obrako" elementurik gabe, hala nola "igerilekuak", "joko-pistak" eta bestelakoak. 35.2.4.F artikuluan ezarritakoa beteko da; hau da, kasu guztietan, sestra gaineko eta/edo azpiko eraikuntzen kasuan, 1,20 metrotik gorako altuera badute, kasu bakoitzean ezarritako mugetarako tartearak errespetatu beharko dituzte. Igerilekuaren eta atzeko lorategiaren zona komunitate-erabilerrakoa izango da bi partzelentzat.

\* Finka ixtea:

Lurzati pribatuaren eta eremu komunitarioaren arteko finka-itxiturak gehienez 2 metroko hormakoak izango dira, lurzati pribatuaren kotatik espazio komunaren sestraraino.



**4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:**- Gehieneko etxebizitza kopurua:

a.40.5 partzela ..... 8/9 etxebizitza\*

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 8 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 9 etxebizitza. (Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren irizpidearen arabera).

- Jabari-araubidea:

Pribatua.

**7.4.4. "a.40.6" PARTZELA (etxebizitza libreak)****1. AZALERA:**a.40.6 partzela ..... 5.223,07 m<sup>2</sup>(l)**2. KALIFIKAZIOA**

Etxebizitza libreak ..... a.40 Garapen txikiko bizitegia

**3. ERAIKITZEKO BALDINTZAK:**- Sestra azpiko eraikigarritasuna:a.40.6 partzela ..... 1.203,30 m<sup>2</sup> (s)- Sestra gaineko eraikigarritasuna:a.40.6 partzela ..... 1.203,30 m<sup>2</sup> (s)- Eraikuntzen formaren erregulazioa:

## \* Lerrokadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek definitzen duten inguratzailearen barruan antolatu beharko dira. Lurzatiaren arteko eraikinen gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da eta 5,00 metrokoa izango da lurzati bereko eraikinen artean.

Inguratzaile horren barruan adierazitako eraikigarritasuna besterik ezin izango da garatu —sestra gainean zein sestra azpian—.

Markotegi kalean 4 etxebizitzako atxiki/multzoa ezartzen da.

## \* Eraikuntzaren profila:

a.40.6 partzela ..... S-1+S-2+BS+2

\* Eraikuntzaren altuera:

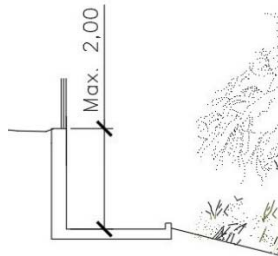
a.40.6 partzela ..... 10 m

\* Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

Baimentzen da "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan kirol- edo jolas- instalazioak antolatzea, "sestra gaineko" "obrako" elementurik gabe, hala nola "igerilekuak", "joko-pistak" eta bestelakoak. 35.2.4.F artikuluan ezarritakoa beteko da; hau da, kasu guztietan, sestra gaineko eta/edo azpiko eraikuntzen kasuan, 1,20 metrotik gorako altuera badute, kasu bakoitzean ezarritako mugetarako tartearak errespetatu beharko dituzte. Igerilekuaren eta atzeko lorategiaren zona komunitate-erabilera izango da bi partzelentzat.

\* Finka ixtea:

Lurzati pribatuaren eta eremu komunitarioaren arteko finka-itxiturak gehienez 2 metroko hormakoak izango dira, lurzati pribatuaren kotatik espazio komunaren sestraraino.



#### 4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:

- Gehieneko etxebizitza kopurua:

a.40.6 partzela .....9/10 etxebizitza\*

(\* Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 9 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 10 etxebizitza. (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

- Jabari-araubidea:

Pribatua.

#### 7.4.5. "a.40.7" PARTZELA (etxebizitza libreak)

##### 1. AZALERA:

a.40.7 partzela ..... 4.531,50 m<sup>2</sup>(l)

##### KALIFIKAZIOA

Etxebizitza libreak ..... a.40 Garapen txikiko bizitegia

**2. ERAIKITZEKO BALDINTZAK:**- Sestra azpiko eraikigarritasuna:a.40.7 partzela ..... 1.203,30 m<sup>2</sup> (s)- Sestra gaineko eraikigarritasuna:a.40.7 partzela ..... 1.203,30 m<sup>2</sup> (s)- Eraikuntzen formaren erregulazioa:

## \* Lerrokadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek definitzen duten inguratzailearen barruan antolatu beharko dira. Lurzatiaren arteko eraikinen gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da eta 5,00 metrokoa izango da lurzati bereko eraikinen artean.

Inguratzaile horren barruan adierazitako eraikigarritasuna besterik ezin izango da garatu —sestra gainean zein sestra azpian—.

Markotegi kalean 4 etxebizitzako atxiki/multzoa ezartzen da.

## \* Eraikuntzaren profila:

a.40.7 partzela ..... S-1+S-2+BS+2

## \* Eraikuntzaren altuera:

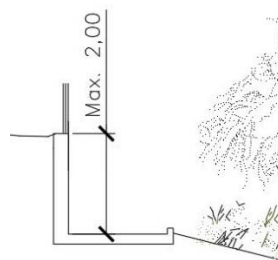
a.40.7 partzela ..... 10 m

## \* Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

Baimentzen da "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan kirol- edo jolas- instalazioak antolatzea, "sestra gaineko" "obrako" elementurik gabe, hala nola "igerilekuak", "joko-pistak" eta bestelakoak. 35.2.4.F artikuluan ezarritakoa beteko da; hau da, kasu guztietan, sestra gaineko eta/edo azpiko eraikuntzen kasuan, 1,20 metrotik gorako altuera badute, kasu bakoitzean ezarritako mugetarako tartea errespetatu beharko dituzte. Igerilekuaren eta atzeko lorategiaren zona komunitate-erabilerakoa izango da bi partzelentzat.

## \* Finka ixtea:

Lurzati pribatuaren eta eremu komunitarioaren arteko finka-itxiturak gehienez 2 metroko hormakoak izango dira, lurzati pribatuaren kotatik espazio komunaren sestraraino.



#### 4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:

- Gehieneko etxebizitza kopurua:

a.40.7 partzela .....9/10 etxebizitza\*

(\*) Eraikuntza atxikiko bizitegi tipologiako 9 etxebizitza eta blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi tipologiako 10 etxebizitza. (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irizpidearen arabera).

- Jabari-araubidea:

Pribatua.

## 8. HIRIGINTZA-JUSTIFIKAZIOA

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritako parametroak betetzen ditu hautatutako soluzioak.

### 8.1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea eta 123/2012 Dekretua

Xehetasun-azterketa honek 2/2006 Legearen 60.1, 73. eta 74. artikuluetan ezarritakoa betetzen du.

Sestra azpiko eraikigarritasuna handitu egiten da, baita etxebizitza kopurua ere, 26 etxebizitzatik 45 etxebizitzara igo baita. Eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko zuzkidura-jarduketa da.

Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua betetzeko, gutxienez 53 zuhaitz landatu beharko dira, artikulua horretan ezartzen baita zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko dela etxebizitza berri bakoitzeko edo 100 metroko eraikuntzako. Proposamen honen arabera 80 zuhaitz landatuko dira, AIU "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" (Añorga) eremuko plan partzialaren arau orokorren 28. artikuluan ezarritakoa betetzeko.

Sestra azpiko eraikigarritasuna handitzea eta etxebizitzak gehitzea aurreikusten da, eta Programazio eta Kudeaketa Atalari helaraziko zaio eraikitzeo lizentzia eskatzen den unean.

### 8.2. AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partziala

Plan partzialak ezartzen duen 900 m<sup>2</sup>-ko gutxienerako partzelazioa betetzen da.

Zuhaitz-zuzkidurari dagokionez, plan partzialaren arau orokorren 28. artikuluan ezarritakoaren arabera etxebizitzako 2 zuhaitz landatuko dira, eta proposamen honek 90 zuhaitz landatuko ditu guztira.

Aparkaleku-eskakizuna betetzeko, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren arau orokorren 63. artikuluan autoen eta bizikleten aparkalekuei buruz ezarritakoa beteko da.

### 8.3. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 36. artikuluan ezartzen duen 1.000 m<sup>2</sup>-ko gutxienerako partzelazioa betetzen da.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorren arau orokorren 63. artikuluan autoen eta bizikleten aparkaleku-zuzkidurari buruz ezarritakoa beteko da. Ibilgailuak aparkatzeko 0,35 plaza/25 m<sup>2</sup>(s)-ko zuzkidura eta bizikletak aparkatzeko 1 plaza/100 m<sup>2</sup>-ko zuzkidura bermatzen da, hots, autoak aparkatzeko 75 plaza eta bizikletak aparkatzeko 54 plaza.

60.1 artikulua araberan, sestra azpiko solairuan ibilgailu-aparkalekuen zuzkidura betetzeko behar den azalera bermatuko da, eta, hortik aurrera, beste erabilera osagarri batzuk ezarri ahal izango dira, erabilera nagusia handitzeko edo osatzeko.

## 9. ERAIKINGINTZAREN KODE TEKNIKOAREN SS OINARRIZKO DOKUMENTUA (SUTEETATIK BABESTEKO SEGURTASUNA) BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Dagozkion eraikuntza-proiektuetan Eraikuntzaren Kode Teknikoaren SS oinarrizko dokumentua (Suteetatik babesteko segurtasuna) betetzea justifikatuko da.

"1. Hurreratze-baldintzak eta ingurunea" eta "2. Fatxadatik sartzea" atalak betetzeari dagokionez, beheanzko ebakuazio-garaiera 9m baino txikiagoa duten etxebizitza-erakuntzak direnez gero, eraikinaren ingurunea leku segurua dela irizten zaio, eta, hortaz, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren atal horiek bete beharrak ez du eraginpean hartzen.

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuaren urbanizazioa egikarituta dago eta Donostiako Udalak harrera egin dio. Urbanizazio horrek espaloian lurperatutako sute-ahokak ditu, "San Sebastián" modelokoak, elkarren artean ehun metrotik beherako distantzian kokatuak. Sute-ahokak hornitzen dituen sare hidraulikoak elkarren segidako bi sute-ahok bi orduz aldi berean funtzionatzea ahalbidetzen du, horietako bakoitzak minutuko 1.000 l-ko emariarekin eta 10 ur-metroko gutxieneko presioarekin.

## 10. URBANIZATZEKO OBRA OSAGARRIAK

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuaren urbanizazioa egikarituta dago eta Donostiako Udalak harrera egin dio. Partzelen aurrealdeko bideak guztiz urbanizatuta daude eta partzelan ez dago obra publikorik egin beharrik eraikuntzaren garapenaren ondorioz.

a.40.3, a.40.4 eta a.40.5, partzelek aurrealdean duten bidea, Zelaiarte kalea, espaloi definiturik gabeko bide partekatua da, eta hor kokatzen dira aparkalekuak. Antolamendu-proposamenak 2 m-ko espaloi bat erreserbatzen du, Zelaiarte kalerako aurpegia duten etxebizitzetarako oinezkoen sarbidea errazteko, etxebizitzetako ateak kasu batzuetan aparkaleku-plazekin bat etorriko lirateke-eta. 2 m-ko espaloi bat proposatzen da. Udalak egokitzen joko balu, eraikuntzak eraikitzeke unean lagako litzateke.

a.40.6 eta a.40.7 partzelek Markotegi biderako aurpegia dute, eta bide horrek ez du espaloirik.

Dagokion urbanizatzeko obra osagarrien proiektua idatziko da eta eraikingintza-proiektuarekin batera aurkeztuko da. Bertan ezarriko dira udal-sare orokorrekin konektatzeko aurreikuspenak, ibilgailu eta oinezkoen sarbideen ezaugarriak, partzela-itxiturak...

Eraikuntzako obra osagarrien proiektu horretan definituko da, halaber, kirol-zona, haurrentzako jolaslekua eta komunitate-igerilekua proiektatzen den espazio komuna.

## 11. ZORTASUNAK

### Lurzatiaren arteko zortasunak

Espazio komuna, non kirol-eremua, igerilekua eta haurren jolaserako gunea proiektatzen baitira, erabilera komunitariokoa da, eta sarbidea du bai Zelaiarte kaletik bai Markotegi bidetik. Espazio horrek beharrezkoak diren zortasunak izango ditu, proiektatutako 5 lurzatiaren erabiltzaileek espazio hori erabili eta gozatu ahal izan dezaten.

Aipatutako zortasunak lurzati desberdinak okupatzen dituzten eraikinen lehen erabilerako lizentzia eman aurretik ezarriko dira, eta ukitutako finen jabetza-eskritoretan inskribatuko dira.

## 12. HIRI-INGURUNEKO IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuaren urbanizazioa egikarituta dago eta Donostiako Udalak harrera egin dio. Urbanizazio horrek hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia betetzen du, baita eraikinetarako irisgarritasun-baldintzak ere.

Kirol-zona, igerilekua eta haurrentzako jolaslekua proiektatzen den espazio komunak irisgarritasun-araudia beteko du. Erabilera komunitarioko espazio horrek ibilbide irisgarri bat du, bai Zelaiarte kaletik, bai Markotegi bidetik, bertan planteatzen diren gune guztiak modu irisgarrian zeharkatzen dituena.

Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legearen, 68/2000 Dekretua eta Sua EKT 9-aren justifikazio eranskina atxikitzen da.

## 13. INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKO ARRUNTA. EZ DA BEHAR

Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 6. artikuluko 2. atalean ezartzen denez, xehetasun-azterketak ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri behar, ez baitira plantzat hartzen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera. Gainera, prozedura hori ez da beharrezkoa, halakoak garrantzi txikikoak baitira eta ez baitute batere gaitasun berritzailerik, hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik.



## 14. GENERO-INKAKTUA

Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariaren abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenak xedatzen du argitara dadila Jaurlaritzaren Kontseiluaren Erabakia, "genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzekoa eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzkoa".

Xehetasun-azterketa Añorgako AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuko a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzela pribatuak bost partzelatan elkartzera eta lerrokadurak eta sestrak egokitzea mugatzen da. Xehetasun-azterketaren jarduketa-esparrua 10 partzela pribatuen barnealdera mugatzen da eta ez du espazio publikorik eraginpean hartzen.

Xehetasun-azterketaren edukiak ez du garrantzirik generoaren ikuspuntutik, emakumeen eta gizonen egoeran duen eragina nulua edo oso txikia baita. Izan ere, ez dakar espazio publikoaren aldaketarik, partzela pribatuen barruan besterik ez baita jarduten.

"II. eranskina: Genero-inkaktua" izenburuarekin jaso da generoaren ikuspuntutik garrantzirik ez izatea justifikatzen duen txostena, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariaren abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenak onartutako gidalerroen II. eranskinari jarraikiz.

## 15. TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA. EZ DA BEHAR

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen (apirilaren 7ko 2/2016 Legea) 7.7 artikulua ezartzen duenez, "udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inkaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira".

Xehetasun-azterketa honen edukia Añorgako AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuko a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzela pribatuak bost partzelatan elkartzera eta lerrokadurak eta sestrak egokitzea mugatzen da.

Xehetasun-azterketak ez du eraginik udalerriko egoera soziolinguistikoan eta garrantzirik gabekoa da ondorio horietarako, ez baitakar berekin egungo biztanleriaren ezaugarriak alda litzakeen biztanleriaren gehikuntza nabarmenik. Beraz, inkaktuaren ebaluazioak ez du zentzurik euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez.

## 16. INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremua Donostia Udalerriko Giro Soinua Hobetzeko Ekintza Planean definitutako "Antigua" Babes Akustiko Bereziko Eremuaren (BABE) barruan dago. Eremu horrek Antigua, Ibaeta, Aiete eta Añorga auzoen zati bat hartzen du barnean.

Eraikingintza-proiektuan justifikatuko da zaratari buruzko indarreko araudia betetzeko eraikuntza-sistemak eta materialak hautatzea.

Donostiako Udalak idatzitako zarata-mapan ikus daitekeen moduan, partzeletan aurreikusten den etxebizitzaren fatxaden gaineko zarata-intzidentzia honako hau da:

**L egun: <55 dB(A)**

**L gau: <50 dB(A)**

Aurreikuspenen arabera etorkizunean hirigintza-garapena izango duten eremuetan aplikatzekoak diren kalitate akustikoko helburuek lehenik dauden eremu urbanizatuak baino 5 dBA gutxiagoko helburu-balioak izango dituzte kanpoko espazioan, 213/2012 Dekretuak ezartzen duenari jarraikiz:

**Etorkizuneko garapenetan bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-sektoreak:**

**L egun: 60 dB(A)**

**L gau: 50 dB(A)**

Partzelarako seinalatzen diren balioek adierazten dituzten maila akustikoko ez dituzte gainditzen kalitate akustikoko helburuak egunez —60 dB(A)— eta gauez —50 dB(A)—. Hortaz, araudia betetzen dela ondorioztatu dezakegu.

## 17. KUDEAKETA ETA GARAPENA

Xehetasun-azterketa honek eraginpean hartzen duen esparrua dimentsio txikikoa da: lau partzela urbanizatu / orube; beraz, hirigintza-eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko zuzkidura-jarduketa da 2/2006 Legearen 137. artikuluan ezarritakoaren arabera, sestra azpiko eraikigarritasuna handitzea eta etxebizitza kopurua areagotzea aurreikusten da-eta.

Xehetasun-azterketa hau behin betiko onartu ondoren, eta obra-lizentzia lortu aurretik, jatorrizko 10 partzelak bost partzelatan elkartzea inskribatuko da, "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" partzela berriak sortuko dituen, eta inskribatutako birpartzelazio-proiektua dagokion dokumentu juridikoaren bidez doitu da.

Partzeletan eraikitzeko lizentzia eskatzen den unean, Programazio eta Kudeaketa Atalak sestra azpiko eraikigarritasuna handitzearen eragina baloratuko du, baita proiektatzen den etxebizitza kopurua areagotzea kalkulatu ere.

Bost partzelen eraikingintza-proiektuarekin batera aurkeztuko da urbanizatzeko obra osagarrien proiektua.

Donostia, 2021eko azaroa

Arkitektoak



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

## "B" dokumentua: INFORMAZIO-PLANOAK

## Aurkibidea

### INFORMAZIO-PLANOAK

1.1	Kokapen-planoa .....	1/30.000-1/5.000
1.2	Egungo egoera eta plan partzialeko partzelak .....	1/500
1.3	Xehetasun-azterketaren jarduketa-esparrua .....	1/3.000
1.4	a.500 10-11-12-13-14-15-17 eta a.410.1-2-3 partzelen lerrokadurak, Atotxa Errekako Plan Partzialaren arabera .....	1/500
1.5	a.500 10-11-12-13-14-15-17 eta a.410.1-2-3 partzelen sestrak, Atotxa Errekako Plan Partzialaren arabera .....	1/500

## "C" dokumentua: ANTOLAMENDU-PLANOAK

## Aurkibidea

### ANTOLAMENDU-PLANOAK

2.1	Proposatutako antolamendua .....	1/500
2.2	Ondoriozko a.40.1 eta a.40.2 partzelak .....	1/3.000
2.3	Proposatutako antolamendua eta egungo egoera gainjarrita, eta sekzioen kokapena .....	1/500
2.4	Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak .....	1/500
2.5	1. eta 2. sekzioak .....	1/250
2.6	3. eta 4. sekzioak .....	1/250
2.7	Bide altxaerak .....	1/250

"G" dokumentua: ERANSKINAK



## I. ERANSKINA:

### HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

## 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, Zatikoa Plana garatzeko aproposa zen neurrian.

Beranduago, eta 2003ko azaroaren 18an behin betiko onartutako Plan Orokor horren Aldaketaren ondorioz, oinarritzko 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./Ha-ko 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 Zatikoa 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 emaitzazkoa 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 titularra 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 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.

## A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

\* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean ..... III
- Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko 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 etorrita.

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 eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko 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 emaitzako 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 emaitzako 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.
- \* Emaitzako 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 emaitzako 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 etorrita.

- \* 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 etorrita.
- \* 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 (gauzatze-unitatea 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 Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

### IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.



## II. ERANSKINA: GENERO-INKAKTUA

EUSKO JAURLARITZAKO GOBERNU KONTSEILUAREN  
ABUZTUAREN 21eko 40/2012 EBAZPEN BIDEZ ONARTUTAKO  
ARAU BIDEEN II. ERANSKINAREN ARABERAKO  
GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ DUELA  
JUSTIFIKATZEN DUEN TXOSTENA

**ADMINISTRAZIO EGINTZAKO ARAU EDO PROPOSAMEN PROIEKTUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA**

1.- Arau-proiektuaren edo administrazio-egintzarako proposamenaren izena adieraztea:

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuko a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17 eta a.410.1, a.410.2, a.410.3 partzelen xehetasun-azterketa.

2.- Zer sailek eta zuzendaritzak sustatzen duten adieraztea:

Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritza.

3.- Baldin badaude, proiektuarekin edo proposamenarekin zerikusia duten beste arauak, planak eta abar adieraztea:

Estatuko arautegiaren ikuspuntutik, adierazi behar da urriaren 1eko 40/2015 Legearen Hirugarren Azken Xedapenean Gobernuaren azaroaren 27ko 50/1997 Legea aldatzen duela; besteak beste, Lege horren 26. artikulua berriro idazten du. Bertako 3-f epigrafean, desparekotasunak ezabatzeko ikuspegitik eta aukera- eta tratu-berdintasuneko helburuak lortzen laguntzeko ikuspegitik arau bakoitza onartzeko jarrai daitezkeen emaitzak analizatzeko eta baloratzeko beharra adierazten da.

Hala ere, aipatutako legea soil-soilik estatukoa da eta, hortaz, ez litzateke aplikatzekoa izango aztergai dugun xedapena tramitatzeko prozesuan (AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuko a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17 eta a.410.1, a.410.2, a.410.3 partzelen xehetasun-azterketa). Dena den, xehetasun-azterketaren onarpenak genero-inpaktuaren ikuspuntutik sor ditzakeen emaitzak aztertu eta baloratu gero, inpaktu hori nulua dela ondorioztatu behar da. Izan ere, antolamenduaren irismena eta edukia kontuan harturik, garrantzirik gabekoa da gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunaren eta aukera- eta tratu-berdintasuneko helburuen ikuspegitik.

4.- Arau-proiektuaren edo administrazio-egintzarako proposamenaren helburu orokorrak azaltzea:

Añorgako AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuko a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 eta a.410.3 partzela pribatuak bost partzelatan elkartzea eta lerrokadurak eta sestrak egokitzea. Xehetasun-azterketaren jarduketan esparrua 10 partzela pribatuen barnealdera mugatzen da eta ez du espazio publikorik eraginpean hartzen.

**GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ DUELA JUSTIFIKATZEA**

5.- Adierazi zergatik pentsatzen den arau-proiektuak ez daukala garrantzirik generoaren ikuspuntutik:

Proposamenak ez dakar berarekin urbanizazio-jarduketa bat. Genero-inpaktuaren ikuspegitik eta, bereziki, emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna bilatzeko eta haiek zerbitzuak eta ekipamenduak baldintza berberetan eskuratzeko helburuarekin analizatu behar diren auzo, ekipamendu edo bide berririk ez da sortuko. Xehetasun-azterketaren esparrua hiri-lurzoru finkatuan dauden 10 partzela pribaturen / oruberren barnealdera mugatzen da.

Beraz, proposamenak ez du, ez zuzenean ezta zeharka ere, gizonengan eta emakumeengan eraginik, berdintasunaren ikuspuntutik. Halaber, ez du emakumeek baliabideak (bekak, lanpostuak, batzordeen osaketa, etab.) eskuratu ahal izateko garaian inolako eraginik. Hortaz, ez du genero-inpakturik.

## “III.” eranskina: IRISGARRITASUNA

**“Irisgarritasuna sustatzeko” indarrean den araudia betetzearen justifikazioa**  
(20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna sustatzekoa, eta 68/2.000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen, eta informazio- eta komunikabide-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzkoa, biak Eusko Jaurlaritzarenak) (VIV/561/2010 Ministro Agindua, otsailaren 1ekoa, espazio publiko urbanizatuen sarbiderako eta erabilerarako oinarritzko irisgarritasun-baldintzei eta bazterkeriarik gabeko baldintzei buruzko dokumentu teknikoa garatzen duena).  
Sua EKT 9.

## 1. XEDEA

Memoria-eranskin honen xedea da 20/1997 Legearen, Irisgarritasuna sustatzekoaren 2. eta 3. artikuluetan eta 68/2000 Dekretuaren "Irisgarritasunari buruzko hiri-inguruneko baldintza teknikoak" II. eranskinean agindutakoa betetzea.

Era berean, otsailaren 1eko VIV/561/2010 Ministro Aginduak, espazio publiko urbanizatuen sarbiderako eta erabilerarako oinarrizko irisgarritasun-baldintzei eta bazterkeriarik gabeko baldintzei buruzko dokumentu teknikoa garatzen duenak xedatutakoa aplikatuko da.

Estatuko zein erkidegoko irisgarritasunari buruzko araudiak dira aplikatzekoak, eta xedapenen artean osagarritasuna izatekotan, biak aplikatuko dira. Diseinuaren, gauzatzearen, kudeaketaren edo beste alderdien artean kontraesana badago, estatuko araudian xedatutakoa izango da aplikatzekoa.

Espazio publikoek (bide publikoek, espaloiek, plazak, etab.) eta hiri-altzariak pertsona guztien irisgarritasuna bermatuko dute: proiektatutako urbanizazioak sarbidea onartzen du eraikin berrira eta espazio publikoetara ingurunetik.

## 2. HARTUTAKO SOLUZIOEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

### 2.1. Urbanizazioaren elementuak:

Oinezkoen ibilbideen (espaloien) oinarrizko diseinuari dagokionez, baldintza orokorrak betetzeko zehaztapan teknikoek eta diseinukoek gehienez % 2ko zeharkako malda bat izango dute,  $h \geq 2,20$  m-ko pasabideko altuera librea eta oztoporik gabeko 2,00 m-ko gutxieneko zabalera.

Gehieneko luzetarako malda % 6koa da, irisgarritasuna hobeto bermatzen duten neurriak hartu dira eta bideen ibilbideak proiektatu dira, esparru osora irisgarritasun osoa bermatuta.

Proiektatutako ibilbide sortu berri guztiek Dekretuaren gainerako eskakizunak betetzen dituzte, eta horietako batek ere ez ditu pasabide mugatuak zabalera eta altuera librea.

Zintarriek ez dute gainditzen 12 cm-ko altuera oinezkoen ibilbidean.

Oinezkoen ibilbideen zoladura irristagaitza izango da eta Dekretuaren eta Erabilera Segurtasuna eta Irisgarritasunaren (SUAREN) zehaztapan guztiak betetzen ditu. Zoladurak 3. klasekoak izango dira SUAREN 1. Eraikuntzako Kode Teknikoaren erorikoen aurkako segurtasuna 1.1 taularen arabera.

## 2.2. Hiri-altzariak:

Kanpoko espazioetan jarri behar diren objektuak dira, urbanizazio-elementuei gainjarrita edo atxikita, hala nola: seinaleak, informazio-panelak, paperontziak, markesinak, edukiontziak, etab.

Elementu guztiek instalazio-arau orokorrak beteko dituzte, eta 68/2000 Dekretuan adierazitako eskakizun bereziak.

**HIRI INGURUNeko IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA**

F.ACC/URB.A.II

**APLIKAZIO ESPARRUA:** Plangintza-tresnen zehaztapenen idazketan eta planoen diseinuan, Urbanizazio Proiektuen idazketan eta horiek gauzatzean, eta hiri-altzarien diseinuan eta ezaugarrietan eta horiek jartzean.

**URBANIZAZIO ELEMENTUAK:** Halakotzat hartuko dira zoladura, ur-hornidura eta -banaketa, saneamenduak, estolderia, energia elektrikoaren, gasaren, telefoniaren eta telematikaren banaketa, argiteria publikoa, lorezaintza, eta hiri-plangintzako tresnen zehaztapenak gauzatzeko dituzten beste guztiak.



ATALA	ARAUDIA. 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa. II. eranskina	PROIEKTUA
<b>OINEZKOENTZAKO IBILBIDEAK</b> (II. eranskina 3.2 art.)  Publikoak eta pribatuak, erabilera komunitariokoak.	<b>ZABALERA</b> min. Orokorra $A \geq 200$ cm <b>PENDIZA</b> Luzetara $P \leq \% 6$ Zeharka $P \leq \% 2$ Gomend. $\% 1,5$ <b>ALTUERA</b> pasabideaz libre $h \geq 2,20$ m <b>ZINTARRIA</b> espaloian, altuera maximoa $h \leq 12$ cm	<b>A <math>\geq 200</math> cm</b> <b>P <math>\leq \% 6</math></b> <b>P = <math>\% 1,5</math></b> <b>h <math>\geq 2,20</math> cm</b> <b>h = 12 cm</b>
	Salbuesenez, oinezkoentzako ibilbideak eraikitzean, hirigintza-araudiarekin edo eremuan agertzen den sektoreko araudiarekin kontraesanak agertzen badira, edo arrazoi topografikoengatik gauzatzeko zailak badira, behar-beharrezkoa izango da irtenbidea Udal Zerbitzuen txosten batean justifikatzea, betiere lizentzia eman aurretik.	
<b>ZOLADURA</b> (II. eranskina, 3.3. art.)	<b>Zoladura gogorrak</b> . Iristagaitzak eta irtengunerik gabe. <b>Zoladura bigunak.</b> Behar bezain trinkoak, irristatzeak eta hondoratzeak eragotziko dituztenak. <b>Sareak eta erregistroak,</b> oinezkoentzako ibilbideenak eta pasabideenak, berdinduta inguruko zoladurarekin, irristagaitzak -bustita egon arren-, irekierako laukia $\leq 1,0 \times 1,0$ cm-koa izango da oinezkoentzako ibilbidearen gutxieneko zabalera hartzen badu, bestela $2,5 \times 2,5$ cm-koa izango da. <b>Txorakoak.</b> Zoladurarekiko berdinduta dauden elementu deformaezinak dira. Saretuak badira, sare eta erregistroetarako lehen adierazitakoa bete beharko dute. <b>SEINALEZTAPENA.</b> IV. eranskin: Desnibelak, depresioak eta kota-aldaketak, <b>zerrenda seinaleztazaileen</b> bidez. Norabidearekiko elkarzutak izango dira eta $\leq 1,0$ -ko zabalera izango da. Ehundura eta kolore desberdineko zoladura izango dute.	<b>Betetzen da</b>  <b>Betetzen da</b>  <b>Betetzen da</b>  <b>Betetzen da</b>
<b>IBILGAILUEN BAOAK</b> (II. eranskina, 3.4. art.)	Zeharkatzen duten oinezkoentzako ibilbideak ez ditu oinezkoentzako ibilbideetarako definitutako pendizak baino pendiz handiagoak izango. Aurrekoa ezinezkoa denean, espaloian 150 cm-tan, gutxienez, errespetatu beharko da pendiz hori. Espaloia 150 cm-koa bada, zintarría beheratu beharko da.	
<b>OINEZKOENTZAKO PASABIDEA</b> (II. eranskina, 3.5. art.)	<b>OINEZKOENTZAKO IBIA.</b> Plano inklinatuak: Zabalera minimoa, galtzada-kotan = Oinezkoentzako pasabidea PENDIZA Luzetara $P \leq \% 8$ Zeharka $P \leq \% 1,5$ <b>ESPALOA,</b> zabalera errespetatzea $A \geq 150$ cm	<b>A = 400 cm</b> <b>P <math>\leq \% 8</math></b> <b>P <math>\leq \% 1,5</math></b>  <b>A <math>\geq 150</math> cm</b>
	Espaloí estuetan, espaloia oinezkoentzako ibilbidearen zabalera osoan jaitsi beharko da, finkatutako pendizak errespetatuko dituzten plano inklinatuaren bidez.	
	<b>SEINALEZTAPENA.</b> IV. eranskina: Babesguneetan eta oinezkoentzako ibiaren zabalera zoladura -metro batean zabaldua perimetro osoan- zerrenda seinaleztazailearen berdina izango da. Lauza bidez gauzatu da edo 25 mm-ko Ø, 6 mm-ko altuera eta zentroen artean 67 mm-ko tartea duten konkorrak edo erroak izango dituen bestelako material bidez. Iristagaitzak eta kolore kontrastatukoak izango dira.	
<b>PARKEAK, LORATEGIAK, PLAZAK</b> (II. eranskina, 3.6. art.)	<b>ZABALERA (BIDEAK, BIDEZID.)</b> $A \geq 2,00$ m DESNI BELAK Oinezkoentzako ibilbide bidez DESNI BELAK $\geq 0,40$ m Babes-elementu jarraituak	<b>A <math>\geq 2,00</math> m</b> <b>P <math>\leq \% 6</math></b> <b>Betetzen da</b>
<b>ESKAILERAK</b>	<b>ZUZENTZAILEA</b> zuzena Zuzentzaile kiribila, baldin eta mailagaina $\geq 35$ cm	

(II. eranskina, 3.7. art.)	ZABALERA MAILAGAINA MAILARTEA Debekatua mailarterik gabe <b>MAILA KOP.</b> minimoa-maximoa Mutur librea, maila, irtengunea <b>ESKAILERA BURUA.</b> HONDOA ESKUDELA Edozein zabaleratarako ≥ 240 cm zabalerarako  bata bestea  ZOLADURA ZERRENDAK <b>mailaren ertzean</b>	A ≥ 200 cm h ≥ 35 cm t ≤ 15 cm  3 ≤ Kop. ≤ 12 h ≥ 3 cm B ≥ 150 cm  Nahitaezkoa bi aldeetan Gainera, bitartekoa H = 100 ± 5 cm H = 70 ± 5 cm  Iristagaitza A = 5-10 cm, irristagaitza eta ehundura eta kolore desberdinekoa	
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<b>SEINALEAK</b> IV. eranskina: sarbideetan ukipen-seinaleak jarriko dira, eta ibilbideetan seinaleztapen-zerrenda bat jarriko da. Oinezkoentzat. Orientazio-plakak jarriko dira interes orokorreko eraikin publikoen eskudeletan eta hainbat aukera dituzten atondoetan.		
<b>ARRAPALAK</b> (II. eranskina, 3.8. art.)	SARRERAK MALDA  Luzetarakoa Zeharkakoa  ZABALERA ALBOKO ZINTARRIA Gehienezko luzera arrampa-bururik gabe TARTEKO ARRAMPA BURUA. Hondoa ESKUDELAK: Edozein zabaleretarako bat a bestea a  Muturretako hurbilketa ZOLADURA SEINALEAK	180cm  P 8 % P 1,5 % A 200 cm H 5 cm L 10m B 200 cm  Nahitaezkoa bi aldeetarako H = 100 5 cm H = 70 5 cm L = 45 cm Ez labaingaria	= P = P = A = H = L = B =  H = H = L =
	SEINALEAK IV. eranskina: oinezkoentzako ibilbideetan seinaleak jartzeko zerrenda. Orientazio-plakak jarriko dira interes orokorreko eraikin publikoen eskudeletan eta hainbat aukera dituzten atondoetan.		



	<b>SEINALEZTAPENA.</b> IV. eranskina: sarbideetan ukimen-seinaleztapena antolatuko da, baita zerrenda seinaleztatzailea ere oinezkoentzako ibilbideetan. Orientazio-plakak jarriko dira interes orokorreko eraikin-etako eskudeletan eta atarrietan, hainbat aukera dituztenetan	
<b>APARKALEKUAK</b> (II. eranskina, 3.11. art.)	<b>ERRESERBA</b> Erreserba 1, 40 plaza edo zatikirako Bi erreserben arteko oinezkoentzako ibilbidea $\leq 250$ m. Sarbideen ondoan eta oinezkoentzako ibilbideetatik hurbil kokatuta Oinezkoentzako pasabideetik hurbileko erreserba. Espazio librea $A \geq 200$ cm <b>Plazaren ZABALERA</b> $A \geq 360$ cm <b>Plazaren LUZERA</b> $L \geq 600$ cm* BATERIAN, L = 600 cm ezin bada, L = 500 cm onartzen da ILARAN, ezin bada A = 360, gainerako ibilgailuena baimentzen da, ezarritako luzera mantenduta, erreserbatuek oinezkoentzako pasabideen mugakideak izan beharko dute.	<b>Plaza kop. = R =</b>  <b>Betetzen da</b> <b>Betetzen da</b>
	<b>SEINALEZTAPENA:</b> Irisgarritasunari buruzko nazioarteko sinbolo bidez plano bertikalean eta horizontalean, gainerako ibilgailuek aparkatzeko debekuaena.	
<b>HIRI ALTZARIAK</b> (II. eranskina, 4. art.)	Halakoitzat jotzen dira urbanizazio-elementuei gainjarrita kanpo-espazioetan jarri beharreko objektuak: semaforoak, seinaleak, informazio-taulak, txartelak, telefono-kabinak, iturri publikoak, komunak, paperontziak, markesinak, eserlekuak eta antzeko izaera duten beste batzuk. <b>ARAU OROKORRAK</b> Irisgarritasunari eragozpenik ez eragiteko moduan jarriko dira. Irisgarritasunerako zailtasunak dituzten pertsonen erabili ahal izateko moduan diseinatu eta jarriko dira. Espaloietan kanpoko ertzetan jarriko dira, eta oinezkoentzako ibilbideko 200 cm edo 12 etx/hako dentsitateetan 150 cm sartu gabe, eta ibiak eta oinezkoentzako pasabideak hartu gabe. Oinezkoentzako ibilbidean luzetara lerrokatuta antolatuko dira <b>Fatxadako elementu irtenak</b> , finkoak edo mugikorak, oinezkoentzako ibilbidean sartzen direnak, markesinak eta abar $h \geq 220$ cm Elementu finko edo mugikorra $h < 220$ cm altueran, lurzoruraino zabalduko da. Elementu gardenak 2 zerrenda $a = 20$ cm-ra jarriak, bat $h = 90$ cm-ra beste bat $150$ cm-ra	
<b>EDUKIONTZIAK, PEPERONTZIAK, BUZOIA edo antzekoak</b> (II. eranskina, 4.2.2.5 art.)	<b>HARGUNEAK</b> $h = 90$ cm <b>EDUKIONTZIAK</b> Oinezkoen ibilbidetik kanpo	<b>h = 90 cm</b> <b>Bai</b>
<b>ITURRIAK, URASKAK</b> (II. eranskina, 4.2.2.6 art.)	Kotarako hurbilketa Sareta irristagaitza, lehorrean eta bustita $\geq 2,5 \times 2,5$ cm Eskuko eragingailua bada $h \leq 90$ cm	<b>Betetzen da</b> <b>h <math>\leq 90</math> cm</b>
<b>ESERLEKUAK</b> (II. eranskina, 4.2.2.7 art.)	Bizkarraldea duen eserlekua $h = 40-50$ cm Beso-euskarria $h = 20-25$ cm Hainbat eserlekuren arteko tartea $d = 50$ m Aurrekoak osatzeko eta esertzeko eta zuzitzeko baldintza ergonomikoetara egokituta, beste batzuk erabil daitezke.	<b>Betetzen da</b> <b>d = 50 m</b>
<b>PIBOTEAK</b> (II. eranskina, 4.2.2.8 art.)	Piboteak edo mugarriak koloreagatik eta bolumenagatik ikusi behar dira, eta ez dira katigatzeko modukoak izango.	
<b>BEHIN BEHINEKO ELEMENTUAK.</b> <b>Babesa eta seinaleztapena</b> (II. eranskina, 4.3 art.)	Babesa hesi egonkor eta jarraituen bidez egingo da, eta ez dute izango ertz bizirik, ez dira izango irristagaitzak eta iraulketaren aurkakoak izango dira. <b>Debekatuta dago hesiak sare, soka, kable edo antzekoekin ordezte.</b> Hesien distantzia zanga, metaketa eta abarretara. $d = 50$ m <b>Argi gorriak</b> , babes-elementuak izan beharko dituzte eta piztuta egongo dira argi gutxiko orduetan. <b>Oinezkoen ibilbide bermatua</b> $a \geq 150$ cm Espaloia 150 cm-tik beherakoa balitz $a =$ Espaloia Txarrantzatze-aldamioen elementuak $h \leq 220$ cm-ra seinaleztatu eta behar bezala babestu beharko dira lurerraino ibilbidearekiko luzetarakoetan.	
<b>OHARRAK</b>		