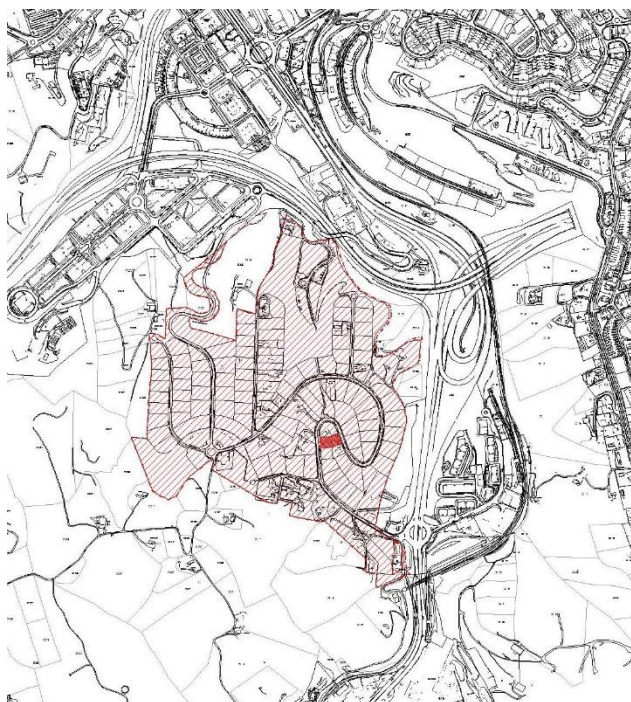


XEHETASUN-AZTERLANA

α.500.79 LURSAILA
H.I.E. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA"
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
GIPUZKOA

Bezeroa
UTXETA PROMOZIOAK S.L.



José E. Caro Calzada

2A2

Arquitectos

I. MEMORIA

1.- LEGERIA ETA IZAPIDEA

2.- AZTERLANAREN AURREKARIAK ETA XEDEA

- 2.1- AURREKARIAK
- 2.2- ESKU-HARTZE EREMUA
- 2.3- XEHETASUN-AZTERLANAREN XEDEA

3.- HIRIGINTZA PLANGINTZAREN ESPARRUA

4.- JUSTIFIKAZIOA

5.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

- 5.0- LURSAILAREN EGUNGO EGOERA
- 5.1- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUA
- 5.2- ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA
- 5.3- ANTOLAMENDU OROKORREKO IRIZPIDEAK ETA AZALERAK
- 5.4- LEGE ETA KUDEAKETA ZEHAZTAPENAK

6.- α.500.79 BIZITEGI PARTZELARI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZAK

- 6.1- "ERAIKUNTZA ETA ERABILERA" ERREGIMENA
- 6.2- JABARI BALDINTZAK
- 6.3- BALDINTZA FUNTZIONALAK, ERAIKUNTZAKOAK, HIGIENIKO-SANITARIOAK ETA SEGURTASUNEKOAK
- 6.4- TRATAMENDU ESTETIKOAREN BALDINTZAK

I. ERANSKINA – EZAUGARRIEN TAULA / HIRIGINTZA-FITXA

II. ERANSKINA– URBANIZAZIO OBRA OSAGARRIAK

III. ERANSKINA– IRISGARRITASUNA

IV. ERANSKINA– EKTaren SI-5 JUSTIFIKAZIOA

V. ERANSKINA– INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

VI. ERANSKINA– INPAKTU SOZIOLINGUISTIKOA

I.- MEMORIA

1.- LEGERIA ETA IZAPIDEA

Xehetasun Azterlan hau Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen esparruan idatzi da (2006ko uztailaren 20ko EHAA).

Xehetasun-azterlan hau UTXETA PROMOZIOAK S.L.k sustatu du (IFK: B75137810) eta helbide fiskala: Egun Sentia baserria z/g Larraul barreiatua, 20159 Larraul, Gipuzkoa.

Dokumentu hau Jose Eugenio Caro Calzada arkitektoak idatzi du (NAN: 15993835-A, EHAE Oren 309664 zenbakia).

2. AZTERLANAREN AURREKARIAK ETA XEDEA

2.1 AURREKARIAK

Xehetasun Azterlan hau idaztearen helburua, aurrerago zehazten den bezala, Añorgako "AÑ.01 ATOTXA Erreka" hirigintza-eremuan dagoen **a.500.79** lursailaren berrantolaketa xehatua burutzea da. Azterlan honen xede den hiri-lursaila, hiri-lurzoru finkatuan dago eta garapen txikiko A/a.40ko bizitegi-eremu global eta xehatuan dago. Lurzatia eraiki gabe dago gaur egun.

Gaur egun, antolamenduak mendebaldeko aurrealdearekin lerrokatutako eraikuntza aurreikusten du, bertatik sarbidea duena eta beheko sestran dagoena, lursailaren ekialdeko erdia eraikuntzarik gabe utziz.

Atotxa Errekako Plan Partzialak, 2.1 kapituluko 21. artikuluan, bizitegi-lursailei buruzkoan, ezartzen du posible dela "a" lursail eraikigarriak aldatzea, ukitutako eragindako lursail eraikigarri guztietarako xehetasun-azterlan unitario bat eginez.

2.2 ESKU-HARTZE EREMUA

Xehetasun Azterlan honen eraginpean dagoen eremua Donostiako udalerriko "Atotxa Erreka" AÑ-01 eremuan dago. Aipatutako Plan Partzialean **a.500.79** izeneko lursaila da, 1.653,48 m²-ko azalerarekin (ikus I-00 planoak).

Atotxaerreka Bidearen bi fronte ditu, mendebaldea behealdean eta ekialdea bidearen goialdean, gutxi gorabehera 8 metroko kota-aldearekin; bi lursail pribaturen mugakidea da, a.500.80 iparraldean eta a.500.78 hegoaldean.

2.3 XEHETASUN-AZTERLANAREN XEDEA

Xehetasun Azterlan honen xedea da "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" A.I.U.ren Plan Partzialak antolatutako **a.500.79** lursaila zehatz-mehatz berrantolatzea da, eraikuntza-plataforma handituz (gehieneko lerrokadurak aldatuz) eta bi eraikuntza-fronte eta lursailaren bi fronteetarako sarbideak bermatuz, hau da, ekialdean beste sarbide bat proposatuz (lursailaren goiko aldean).

Era berean, urbanizazio-obren zenbait alderdi eta ezaugarri arautzea du helburu, ekialdetik hartuneak proposatuz eta lursailerako sarbide berri hori sortzeko eremua egokituz (ikus O-03 eta O-07 planoak).

Lursailerako proposatutako antolamenduak ez du aldatzen lurzuaren erabilera, bizitegirako izaten jarraitzen baitu, ez du hirigintza-eraikigarritasuna handitzen eta ez ditu kentzen edo murrizten Antolamendu Xehatuan zehaztutako bideak edo zuzkidura publikoak.

3.- HIRIGINTZA PLANGINTZAREN ESPARRUA

Xehetasun Azterlan hau indarrean dagoen araudi honetara egokituz idatzi da:

- INDARREAN DAGOEN PLAN OROKORRA. Donostiako Udalak, antolamendu orokorreko hirigintza-tresna gisa, 2010eko ekainaren 25ean behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra du (GAO 2010/11/19).

- HIE "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" EREMUAREN PLAN PARTZIALA, 2004ko azaroaren 30ean behin betiko onartua (GAO 2005/01/04), xehetasun-azterlan honen xede den eremua berrantolatzen duen eta indarrean dagoen hirigintza-tresna da, eta aipatutako eremuan sartuta dago.

- "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" HIE URBANIZATZEKO PROIEKTUA, 2007ko martxoaren 2an behin betiko onartua (GAO 2007/04/02).

- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OSAGARRIAK, 1998ko azaroaren 23an behin betiko onartuak.

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 LEGEA.

- 123/2012 DEKRETUA, hirigintza-estandarrei buruzkoa.

Aipatutako Atotxa Erreka Plan Partzialak bizitegi-erabilerako lursail gisa definitzen du hizpide dugun eremua, zehazkiago a.500 "eraikuntza isolatuko bizitegi-lursail" gisa eta xehetasun-azterlan honekin batera doan I-01 planoan islatzen diren gehiengo lerrokadurak ere zehaztuta ditu.

Dokumentu honen xede den lursaileko doikuntzak Plan Partzialean jasotako hirigintza-zehaztapanetara eta behin betiko onartutako Urbanizazio Proiektura egokituko dira.

Jarraian, xehetasun-azterlanaren xede den eremuari eragiten dioten parametro esanguratsuenak zehazten dira:

II ERANSKINA: EZAUGARRI TAULA: H.I.E.. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA"
II.1.1.- ZONIFIKAZIO GLOBALA.

* AZALERA TOTALA H.I.E. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" 410.027 m².

* ZONIFIKAZIO GLOBALA:

- A.500 ZONA/AÑ-01 - ERAIKUNTZA ISOLATUKO BIZITEGIA: 410.027 m².

* ERAIKUNTZA BALDINTZA PARTIKULARRAK:

		P.OROKORRA (1995)	PLAN PARTZIALA (2004)
- ZONAKO ERAIKIGARRITASUNA	m ² (t)/m ²	0,1587	0,1587
- ZONAKO ERAIKUNTZA APROBETXAMENDUA	M ² (t).	65.071	65.071
- ERAIKUNTZAREN FORMA ERREGULATZEKO PARAMETROAK:			
- "ERAIKUNTZAREN PROFILA":			
"a.500" eraikuntzarako:		III/I	III/I
"a.400" edo/eta "a.410" eraikuntzarako:		III/II	III/II
- "ERAIKUNTZAREN ALTUERA":			
"a.500" eraikuntzarako:	m.	10,00	(*2) 10,00
"a.400" edo/eta "a.410" eraikuntzarako:	m.	11,00	(*2) 11,00
- "ATZERAEMANGUNEAK":	m.	5,00	(*2) 5,00

* "PARTZELAZIO" BALDINTZAK:

- GUTXIENEN "LURSAIL" AZALERA	M ² (p)	900	900
- IBILGAILUENTZAKO BIDERA EMATEN DUEN LURSAILAREN GUTXIENEN AURRELDEA			
- familia bakarreko "a.500" eraikin isolatuan:	M	20,00	20,00
- bi familiako "a.500" eraikin isolatuan:	M	25,00	25,00
- "a.400" edo/eta "a.410" eraikinean:	M	AASS-HAPO	AASS-HAPO

* "ERABILERA" BALDINTZA
PARTIKULARRAK

ETXEBIZITZA KOPURUA: 320 320

"LURSAIL" BAKOITZEKO ETXEBIZITZA
KOPURUA:

- "a.500" lursaila:			
"Lursailaren" azalera < 1.500 m ² (l):	Etxeb/lur.	1	1
"Lursailaren" azalera >= 1.500 m ² (l):	Etxeb/lur.	2	2
- "a.400" edo/eta "a.410" lursaila:	Etxeb/lur.	AASS-HAPO	AASS-HAPO

(*1) - Datu informatiboa.

(*2) - Oro har, parametro horiek gainditzen ez dituzten garapen berriko eraikinetarako eta eraikin finkatueterako

**II.2.- IRABAZIZKO ERABILETARAKO PARTZELA ERAIKIGARRIEN
ERABILERA ETA APROBETXAMENDU TAULA.**

ERABILERA XEHATUKO EREMUA PARTZELA	PARTZELAREN AZALERA M ² (l)	ERAIKUNTZA APROBETXAM ENDUA m ² (s)	GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUA	BATAZ BESTEKO ETXEBIZITZA AZALERA m ² (s)/etxeb.(*)	PARTZELAKO GUTXIENEN APARKALEKU KOPURUA
a.500 - Eraikuntza Isolatuko Bizitegi Partzelak					
...
a.500.79	1.653,48	464	2	232	3
...

LURSAILAREN ORDENANZA	"a.500.79" Eraikuntza Isolatuko Bizitegi Lursaila	AZALERA 1653,48 m ² .
* ERAIKUNTZA BALDINTZA PARTIKULARRAK.		
- Lursailaren "Eraikuntza-aprobetxamendua" (Guztira, finkatutako Eraikuntza-aprobetxamendua barne)		464
- Eraikuntzaren, lursaileko gehienezko okupazioa (sestra gainean) (dokumentazio arau-emaile grafikoan frafiatutako gehienezko lerrokaduren eta derrigorrezko erreferentziatzko lerrokaduren arabera)	I-01 planoaren arabera	
- Gehienezko eraikuntza-profila		III/I *(2)
- Gehienezko eraikuntza-altuera		10,00 m. *(3)
- Teilatu hegal horizontalen altuera		8,00 m. *(3)
* ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK .		
- Erabilera bereizgarria		Etxebizitza
- Sustapen Erregimena		Librea
- Gehienezko etxebizitza kopurua		2
- Gutxieneko aparkaleku kopurua		3
* EGIKARITZAKO BALDINTZA.		
- Lehen erabilerako Lizentzia emateko, partzelak aurrean dituen bidearen eta gune librean urbanizazio osoa aldeztu aurretik egitea eskatuko da.		
* JABARI BALDINTZAK.		
- Jabari pribatua.		
* BESTELAKO BALDINTZAK.		
- Eraikuntza-baldintzak: Espreski "ordenazioz kanpoko" izendatua izan ez den eraikuntzaren finkapena, eraikuntzaren egungo forma-parametroak gordez, eta zabaltzeko, aldatzeko edo eraikuntza berria egiteko aukerarekin. Eraikuntza finkatuaren "eraikuntza-aprobetxamedu" "zenbatetsia":		
*(1).- Honi atxikitako erabileren eta aprobetxamenduen koadroan adierazita		
*(2).- edo hura gainditzen denean, finkatutako eraikuntzaren egungo profila.		
*(3).- edo hura gainditzen denean,, finkatutako eraikuntzaren egungo altuera. HAPOn finkatutako eraikuntzetako "solairu altuerari" buruzko 3.1.5 (2) artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.		

Gaur egun, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, 2010eko ekainean onartu zenak, partzela horren zonakatzea a.40: Garapen Baxuko Bizitegi-Partzela gisa sailkatzen du. Hirigintzako arau partikularretan, "AÑ.01 Atotxa Erreka (Añorga)" hirigintza-eremuari dagokionez, "AÑ.01.1 Atotxako-Erreka" azpieroaren eraikigarritasuna Plan Partzialak kasu bakoitzean ezarritakoa dela agertzen da.

AÑ.01 Atotxa-Erreka HIEren Plan Partzialak, 2004ko azaroaren 30ean behin betiko onartutakoak, a.500.79 lursailean sestra gaineko 464m² (s) -ko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen zuen, baita gehienez 2 etxebizitzako kopurua ere.

2010eko ekainaren 25ean, Donostiako HAPO onartu zen, eta Plan Partzialak indarrean jarraitzen du, salbuespen batzuekin. a.400, a.410 eta a.500 tipologiako lursailak garapen txikiko bizitegi-erabilerako a.40 tipologiakotzat hartuko lirateke, eta, bestalde, Plan Partzialean antolatutako eraikigarritasunari mantenduz, lursail bakoitzean eraiki beharreko gehieneko etxebizitza-kopurua handitu zen. Zehazki, HAPOn ezarritako irizpide orokorretatik ondorioztatzen den etxebizitza-kopurua baimentzen da, hau da, 464m² (s) -ko eraikigarritasunerako 3 edo 4 etxebizitza eraiki daitezke tipologiaren arabera. Azkenik, azken aldaketa bat egin zen sestra azpiko eraikigarritasunari dagokionez, eta haren gainean baimendutako berbera izatera igaro zen. Lursail honen kasuan, 464 m² (s) -ko eraikigarritasuna izango du sestra azpian.

4.- JUSTIFIKAZIOA

Xehetasun Azterlan hau "AÑ-01 ATOTXA Erreka" HIEren Plan Partzialaren Ordenantza Orokorretan ezarritako zehaztapenekin bat etorritz, partzelen konfigurazio ordenatua aldatzeko eta eraikinen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa doitzeko idatzi da, Kalifikazio Xehatua aldatu gabe.

Azaldutako helburuekin bat etorritz, Xehetasun Azterlana hirigintza-tresna egokia da eta Plan Partziala arautzen duten Ordenantzen artikulua hauetan oinarritzen da:

10 artikulua. Plan partzeialeko zehaztapenak osatu edo egokitzeko "Xehetasun Azterketen" formulazioa.

Era honetako espedienteak egin daitezke, antolatutako gune desberdinen partzela-konfigurazioa aldatzeko xedez, hala dagokionean antolatutako eraikuntzen konfigurazioa aldatzeko xedez, edo Plan Partzial honetan aurreikusitako hirigintza-antolamendua aldatzeko xedez, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta artikulua honetan ezarritako mugen eta baldintzen barruan.

Xehetasun Azterketek, eraikuntzen, partzela eraikigarrien eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa zehaztu edo egokitzean, proiektu honek ezarritako Kalifikazio Xehatua alda edo osa dezake, ondoren adierazten den bezala:

- *Hasiara batean, eta arau orokor gisa, ezin da ukitu Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen 50. Artikuluko erregimenari loturiko "f110 Hiriko Gune Librean" azalera, baina horiei beste lursail batzuk gehitu ahal izango zaizkie edo era horretako gune gehiago zehaztu ahal izando dira.*
- *"a" edo "g" partzelen kasuan, Ordenantza Erregulatzailerik hauen ahalbidetzen eta ezartzen diren Xehetasun Azterketek barne hartuko dituzte "Erabilera Xehatuko Zona" bati edo gehiagori eta haien sarbide-sistemei eta azpiegituren hartuneei dagozkien eremuak.*
- *Indarrean dagoen Plan Nagusiko Hirigintza Arau Orokorreko "Kalifikazio Xehatuko zehaztapenetan onartutako arauak eta perdoiak 1.3.4. artikuluan" "Xehetasun-azterketa bidez edo planeamendu-formulaziorik gabe alda daitezkeen zehaztapenak "3. Atalean araututa dagoen bezala.*

23 artikulua. Lerrokadurak ("a partzelak").

- *"Eraikuntza lerrokadurak" kasu bakoitzean Ordenantza Bereziak ezarritakoari lotuko zaizkio..*
- *Gehienezko Lerrokadurak (...)*
- *Oro har, 5,00 metroko atzerapena ezartzen da "a" partzeletako eraikuntzen gehienezko lerrokadurak zehazteko, ordenantza grafikoan eta dagokion ordenantza berezian espezifikoki adierazita dauden salbuesenak salbu; azken hauentzat 3,00 metroko atzerapena ezarri da. Irizpide hori zuzenean aplikatzekoa da bide publikora ematen duten partzelen fronteetan eta alboetako mugetan. **Partzelen hondoetan, ordea, araututako eraikuntza-plataformaren lerrokadurarekin bat datorren atzerapen berezi bat ezarri da. Partzela-hondoko atzerapen hau doitu edo, hala badagokio, aldatu ahal izando da dagokion Xehetasun Azterketa izapidetuz. Dena den, izaera orokorrarekin ezarritako gutxieneako 5,00 metroko atzerapena bete beharko da.***

29 artikulua. Sarbideen baldintzak ("a" partzelak).

Bizitegirako "a" partzela desberdinetarako ibilgailu-sarbideen sistema Plan Partzial honek arautzen du eta sarbideak proiektu honetako "Planoa" delako E dokumentuaren "Antolamenduaren Zehaztapen

Geometrikoa. Oinplanoa. Lerrokadurak. Partzelen ordenazioa eta eraikuntza-baldintzak” 10. Planoan zehaztuta daude.

Sarbide horiek, hala badagokie, egokituak izan daitezke Urbanizazio Proiektuan, hala badagokio Xehetasun-Azterketan edo, salbuespen gisa, dagokien partzelako eraikuntza-proiektuetan, Partzela Bereizien Ordenantzetako baldintzak eta zehaztuta dagoen bide-sistemaren antolamendu xehatua errespetatuz.

“A” partzela desberdinetako ibilgailu-sarbideen kopurua mugatua geratzen da: Bat (1) eraikuntza-unitate bakoitzeko edo partzelako eraikuntza-multzo bakoitzeko. Salbuespen gisa, kopuru hori haunditu daiteke, gehienez ere bira arte, partzelak dituen baldintza espezifikoak edo multzoaren topografia dela eta premia behar bezala justifikatzen bada. Halaber finkatutako bizitegirako partzeletarako sabideak finkatzen dira, haien kopuruari dagokionez, funtzionalki haiek mantentzea ezinbestekoa denean.

5.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

5.0.- PARTZELAREN EGUNGO EGOERA

Xehetasun Azterlan honen xede den lursailak forma angeluzuzen irregularra du, eta erdialdea iskin bat.

Partzelak, ekialde eta mendebaldean, bide publikoarekin egiten du muga. Partzelaren bi aurrealdeetako sestrek 8 metro inguruko aldea dute. Ondoko iparraldeko lursailak, beheko sestran kokatutako eraikina hartzen badu ere, Plan Partzialak aurreikusten zuen eraikuntza-plataformak, 5 metroko atzerapena zuen muga guztietan. Ondoko Hegoaldeko partzelak aztergai den partzelaren antolamendu bera aurreikusten zuen, baina aldatu egin da, partzela bi partzelatan banatuz, ekialdean bata eta mendebaldean bestea.

2010eko HAPOk esleitutako izendapen berriaren arabera, partzela "Atotxa Erreka" azpierenuan dago kokatuta. Azpierenuko urbanizazio-obrak guztiz eginda daude, 2004an onartutako Atotxa Erreka Plan Partzialaren eta dagokion urbanizazio-proiektuaren arabera. Beraz, HAPOn arabera, hiri-lurzoru finkatu sailkapena du.

5.1.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUA

Xehetasun Azterlan hau a.500.79. lursailaren berrantolaketa xehatua burutzeko egin da. Espediente honen xedea eraikuntza-plataforma lursail osora zabaltzea da, alde bietan eraikuntza-aurrealdea bermatuz, hau da, aurrealdea mendebaldera edukitzeaz gain, ekialderantz ere beste aurrealde bat izatea proposatzen da, ekialderako lerrokadura aldatuz. Gainera, kontuan hartuta partzelak ekialde eta mendebaldeko muturretan duen sestra-aldea, eraikinaren ezarpena bi sestretan egitea aurreikusten da, bi sARBIDEREkin, partzelaren mutur bakoitzetik bat, bai ibilgailuentzat bai oinezkoentzat. Horrek, gainera, lursailaren ekialdetik bigarren sestra bat ezartzea dakar. Gainera, hartuneak, mendebaldera mugatu beharrean, ekialdetik ere proposatzen dira.

Dokumentuaren helburua lursaila eraikitzeko baldintzak egoera orografiko berezi batera egokitzea da. Lursaila luzanga da, bi bideri aurre egiten diona, eta 8 metro inguruko kota aldaketa duena. Lerrokadurak aldatuz, bi mailetan eraiki ahal izatea lortzen dugu, eraikinen hiri-jarraitasuna mantenduz eta, horrela, hiri-irudia hobetuz.

Inola ere ez da handituko azalera, eraikigarritasuna edo gehieneko etxebizitza-kopurua. Ez du Plan Partzialean ezarritako zonakatze xehatua aldatuko eta, beraz, ez die eragingo hiri-espazio libreei.

Partzelan ezarritako 5 metroko atzeraemanguneak eta haren morfologia, ekialdean malda handia duena, kontuan hartuta, proposatutako gehieneko lerrokadura berriarekin lan egin ahal izateak eraikinak antolatzeke orduan aukera gehiago ematen ditu, sARBIDEAK askoz hobeto arrazionalizatzen ditu (partzelaren beheko eta goiko aldeko sARBIDEAK bereiziz) eta egungo hiri-bilbean hobeto integratuz.

Xehetasun Azterlan hau idazterakoan, a.500.79. lurzatiaren Azterketa Topografikoa bat dago. Horregatik, dagoen informazio gisa, Azterketa Topografiko horretatik lortutakoa erabiliko da (kotak, sestrak, lurzatiaren muga, lurzatiaren azalera), eta antolamendu-planoetan jasotzen da.

5.2.- ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Xehetasun-azterlan honek definitu eta egokitu nahi dituen alderdiak antolamendu-proposamenean honela islatzen dira:

1) LERROKADURAK

Atotxa Errekako Plan Partzialeko a.500.79 lursailak lurzatiaren behealdean biltzen ditu gehieneko lerrokadurak (ikus I-01 planoak), bidera ematen duen aurre lerrokadura bat eta, ezpondaren hasierarekin bat datorren, araututako eraikuntza-plataformarainoko atzealdeko lerrokadura bat aurreikusiz.

Antolamendu berria aldatu egiten da atzeko lerrokadura hori, eta goiko aldeko partzelaren aurrealdera eramaten da; edonola ere, gutxienez 5 m-ko atzerapena betetzen da (ikus O-01 planoak). Lerrokadura berri horren bidez, ondoko partzelekiko jarraitutasuna lortu nahi da, partzelaren goiko aldeko fronteetan homogeneotasuna lortzeko.

Hori guztia, partzelaren mugeri eta ezarritako gehieneko eraikigarritasunari dagokienez, Plan Partzialak ezarritako 5 m-ko atzerapena aldatzeko gabe mantenduz.

2) LURSAILERAKO SARBIDEAK

a.500.79 lursailerako sarbide-sistema Plan Partzialaren arabera araututa dago. Plan horrek lursailaren behean jasotzen du sarbidea, gehieneko lerrokadurak bertan biltzen baitira.

Lerrokadurak aldatzean eta baldintza orografikoak direla eta, partzela horrek goiko aldetik ibilgailuentzako sarbidea izatea planteatzen da, 2 bideen kota-aldea 8 metro ingurukoa baita. Hau da, bi sarbide izango ditu, ekialdea eta mendebaldea.

3) SESTRAK

Lursailaren eraikuntza-aurrealde berri bat sortzen denez, erreferentziako sestra berri bat definitu behar da (ikus O-02 planoak), eraikuntzaren altuera neurtzeko balioko duena. I-02 planoan agertzen diren sestrak Plan Partzialean eta Urbanizazio Proiektuan definitutakoak dira.

Erreferentziako sestrak O-02 planoan jasotzen dira, eta +64.17 m ditu behealdean (azterketa topografikotik lortutako sestra bat erabiltzen da) eta +72.07 m goialdean (xehetasun-azterlan honetan ezartzen da).

Eraikuntza-sestrak (beheko solairuetako kotak) ezarpen-sestrekiko pixka bat igotzen dira (+0.62 m mendebaldeko sarbidean eta +0.78 m ekialdeko sarbidean), O-08 planoan ikus daitekeen bezala, burukada gainditu ahal izateko eta sotoaren arazoizko altuera bat lortzeko.

4) URBANIZAZIOA (AZPIEGITURAK)

a.500.79 lursailak Urbanizazio Proiektuan zehaztutako azpiegitura-zerbitzu guztien hargunak bide nagusitik ditu, lursailaren beheko aldean. (ikus I-03 planoak).

Lursailaren goiko aldean sarbide berri bat egitea planteatzen denez, beharrezkoa ikusten da eremu horretan zerbitzu-hartuneak jartzea, gutxienez ur-hartunea eta uren ebakuazio zerbitzua (ikus O-03 planoak).

Xehetasun Azterlan hau indarrean dagoen Plan Partzialean ezarritako urbanizazio-zehaztapenen mende dago, bai eta Urbanizazio Proiektuaren zehaztapenen mende ere; horrela, hartune berriak bertan aurreikusitako xehetasunen arabera egingo dira.

O-07 planoan proposatutako urbanizazioaren aldaketa ikus daiteke. Ekialdetik sarbide berri bat sortzean, lursailerako ibilgailuentzako sarbidea sortzeko 2 aparkaleku libratu behar dira. Partzelaren mendebaldean 2 aparkaleku berri sortzea proposatzen da, kendutako 2 plazak ordeztuko. Planteatzen dena proposamen bat da, mugikortasun-txostenak zehazten duena jarraituko delarik.

5) ERAIKUNTZA TIPOLOGIA

Xehetasun Azterlan honek a.400 "Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" eraikuntza-tipologia erabiltzea erabaki du, "bloke bakartu eta/edo albotik atxikiak osatutako eraikuntza, sarbide bertikaleko gune baten edo hainbaten gainean bertikalki eta/edo horizontalki taldekatutako etxebizitza moduluek eratuta- gehenez sei (6) etxebizitza sargune bakoitzeko eta hamabi (12) bloke bakoitzeko-. Salbuespenez, eta aurretik duden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzak izanik, etxebizitzaren kopurua aipatutakoa baino handiagoa izan daiteke. " bezala definitzen dena.

5.3.- ANTOLAMENDU OROKORREKO IRIZPIDEAK ETA AZALERAK

Jarraian, ondoriozko antolamenduaren ezaugarrien laburpen-taula bat deskribatzen da. Bertan, "AÑ-01 ATOTXA Erreka" HIEren Plan Partzialean eta Donostiako HAPOn ezarritako arau-zehaztapenak jasotzen dira:

HIRIGINTZA PARAMETROAK	PLAN PARTZIALA (2004) y HAPO (2010)
Zonakatze xehatua	a.500.79
Lursailaren azalera	1.653,48 m ²
Eraikuntza tipologia	Etxebizitza atxiki/bloke (HAPO)
Partzelako gehieneko etxebizitza kopurua	2 (PP)/3-4 (HAPO)
Sestra gaineko eraikigarritasuna	464 m ²
Sestra azpiko eraikigarritasuna	464 m ² (HAPO)
Sestra azpiko gehieneko okupazioa	<%80
Sestra gaineko gehieneko okupazioa	<%60
Lerrokadura eta atzeraemanguneak	Orokorrean: SG 5m / SA 3m Ikus O-01 planoak
Eraikuntza profila	III/I (PP) / III/IV (HAPO)
Eraikuntzaren gehieneko altuera	10 m
Sestrak	+64,12m beheko aldean (PPren arabera) +71.86m goiko aldean (XArene arabera)
Hegaldurak	Libre, Atzeraemangunea bete
Estalkia	<%40
Ibilgailuen aparkalekua	3 (PP)/7 (HAPO)
Bizikleta aparkalekua	5 (HAPO)
Zuhaitz landaketa	2 zuhaitz/etxebizitzako (PP)

5.4.- LEGE ETA KUDEAKETA ZEHAZTAPENAK

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60.1 artikulua ezartzen duenez, Hirigintzaren antolamendu xehatua lege honetan xedaturiko moduan finkatzeko tresna lagungarriak, hain zuzen, xehetasun-azterketak dira.

Lege horren 73.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, xehetasun-azterketaren zehaztapenak honetara mugatu behar dira:

- a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerroakurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
- b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea.
- c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

Xehetasun-azterlan orok jaso behar duen dokumentazioari dagokionez, 74. artikulua honako hau ezartzen du:

1.- Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.

2.- Informazio-planoak.

3.- Antolamenduaren planoak.

6.- a.500.79 BIZITEGI PARTZELARI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZAK

6.1.- APLIKATU BEHARREKO "ERAIKUNTZA ETA ERABILERA" ERREGIMENA

1) Eraikuntza- eta erabilera-araubide aplikagarriaren formulazioa ("a" lursailak)

"Bizitegi-erabilerako a lursailetan" garatzen diren eraikuntzek, "Eraikuntza" eta "erabilera" erregimenari dagokionez, honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte:

- "Eraikuntzako" eta "erabilerako" oinarrizko araubidea, indarrean dagoen "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra" "lursail" horietarako definitutakoa,

- HIE eremurako Plan Partzialaren 2.1 kapituluaren ezarritako araubide berezituaren baldintza orokorrak. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA".

- HIEren Plan Partzialaren Laugarren Tituluko "lursail eraikigarriari aplikatzen dakizkizkeen Ordenantza Partikularretan" jasotako lurzati bakoitzerako araututako baldintza bereziak. "AÑ-01 Atotxa Erreka".

- Udal Hirigintza Ordenantzetan jasotako zehaztapen osagarriak.

2) Partzelazioa eta Eraikuntza Unitateak

- a.500.79 lursailaren partzelazioa eta mugaketa Xehetasun-Azterlan honen O-01 planoan zehaztuta dago. Lursailaren mugak ez dira aldatu Plan Partzialarekin alderatuta.

- Oinarrizko arkitektura, eraikuntza eta funtzio konfiguraziorako, eta, zehazki, "Eraikuntzako oinarrizko proiektua" eta udal-lizentzia egiteko eta izapidetzeko, proiektu honetan definitutako "a lursailak" bakoitzak "eraikuntza-unitate zatiezina eta independentea" osatuko du.

3) Eraikigarritasuna

Hirigintza-eraikigarritasuna dagokion antolamendu xehatua zehaztutakoa izango da, zehazki, Plan Partzialean zehaztutakoa. a.500.79 lursailaren baimentzen den bizitegi-erabilerarako gehieneko eraikigarritasuna 464 m²-koa da.

Lurpeko eraikuntzak honako zehaztapen hauei erantzun behar die: antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean sestrareko eraikigarritasun fisiko baimendua lursail eta espazio horietan baimendutako izaera horretako eraikuntzei dagokiena da, Plan Orokorren "2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentuan (30. artikulua) horri buruz ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritik, honako hau baitio:

Sestrareko baimentzen den eraikigarritasuna, oro har, honako irizpide hauekin lotuko da:...

"a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursaila" tipologiako bizitegi-lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: lursailaren sestra gainean baimentzen denaren %100aren baliokidea, beraz gauzatzeko sestrareko egokiak diren eraikuntza-solairuen kopuruan kokatuta.

4) Okupazioa/ Lerrokadurak

- O-01 planoan okupazioaren eremua zehazten da. Okupazio berriak Plan Partzialean zehaztutako lerrokadurak aldatzen ditu, baina ez du HAPOn Arau Orokorretan

ezarritako gehieneko okupazioa aldatzen (% 60koa sestraren gainean eta % 80koa sestraren azpian).

- Gehieneko lerrokadurak O-01 planoan zehaztutakoak kontsideratzen dira. Horietan, fatxadaren antolaketa librea izango da. Oro har, 5,00 m-ko "atzeroamangunea" ezartzen da gehieneko lerrokadurak definitzeko. Irizpide hori zuzenean aplikatu behar da lursaileko bide publikoko fronteetan eta alboetako mugetan.

Eraikinen "sestra azpiko" okupaziorako, atzerapen hori 3,00 m-ra murrizten da.

5) Sestrak

Plan Partzialean partzelaren eta partzelak aurre ematen duen bide publikoaren sestrak erreferentzia gisa zehazten dira. Plan horren arabera orientagarritzat jo beharko dira sestrak, eta hauen behin betiko zehaztapena, eremuko Urbanizazio Proiektuan zehaztuko dira. Urbanizazio Proiektuko sestrak ez datoz bat Plan Partzialekoekin.

Xehetasun Azterlan hau idazteko unean azterketa topografiko bat dago, eta bertan, dauden sestrak finkatzen dira, erreferentzia gisa erabiliko ditugunak.

I-02 planoan Plan Partzialaren eta Urbanizazio Proiektuaren sestrak islatzen dira; O-02 planoan, berriz, Azterketa Topografikoarenak eta Xehetasun-Azterlan honetan proposatutakoak.

6) Eraikuntzaren altuera eta profila

Ordenantza Partikularretan Plan Partzialari buruz ezarritako baldintzak aplikatu behar dira. Gehieneko eraikuntza-profila III/I da eta gehieneko eraikuntza-altuera 10 m-koa.

7) Hegalak, atzeroamanguenak eta elementu irtenak

Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "Hirigintza Arauetan" ezarritako erregulazio-baldintza orokorrak aplikatuko dira, bai eta horri buruz Udal Hirigintza Ordenantzek ezartzen dutena ere.

(HAPO) Antolamendu xehatuan arlo horretan ezar daitezkeen irizpideen kalterik gabe, hegalen eta atzeroamanguneen antolamendua librea izango da, hasiera batean bederen. Haatik, ezarritako atzerapen-baldintzak errespetatu beharko dira beti.

8) Estalkiak

Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "Hirigintza Arauetan" ezarritako erregulazio-baldintza orokorrak aplikatuko dira, bai eta horri buruz Udal Hirigintza Ordenantzek ezartzen dutena ere.

(HAPO) "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila" tipologiako lursailetarako ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte.

Baimendutako estalki-profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztatze edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; gehienez 2,00 metroko aurrealdea duten, alboko finkoetatik gutxienez 1,20 metrotara kokatzen diren eta eraikinaren gailurra baino baxuagoak diren txapitulak —horien artean gutxienez 2,40 metroko tartea egongo da—; irati eta telebistarako

antenak, eguzki-plakak, eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak, eta abar.

Eraikuntzaren elementu teknikoek eraikuntzaren barruan eta, hala badagokio, estali baimenduaren ingurutzaileren barruan integratuta geratu beharko dute, eta ezin izango dira, inola ere, eraikuntzaren itxura uniformearen hausten duten irtenguneak ezarri.

Zehaztapen horiek adierazitako udal-ordenantzetan garatu eta berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude eta.

9) "Sestra gainean eraiki gabeko" espazioak

- Oro har, bizitegi-erabilerako lursailetan "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan "eraikuntza osagarriak" ezartzeko baimena ematen da, eraikin nagusia edozein dela ere.

Horrenbestez, baimendu egiten da alboetan itxi gabeko eraikuntzak jartzea, "Partzelaren" lizaera pribatiboko "jolas-erabileretarako" edo "kirol-erabileretarako", "frontoiak" eta antzeko beste instalazio batzuk –betiere ezarritako "eraikuntza-garaieraren" eta "atzeramangune" baldintzak errespetatzen badituzte. Aipatutako eraikuntzak alboetan ixten badira eta "sestra gainean" jartzen badira, "Lursailari" esleitutako "eraikuntza-aprobetxamenduaren" zati gisa zenbatu beharko dira.

"Eraikuntza osagarri" horiek berriaz debekatuta daude aipatutako bizitegi-lursailetan, proiektu honek "nahitaezko erreferentziazko lerrokadura" ezartzen duen bide publikora ematen duen partzela fronteetan.

- "Sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan, "Estali gabeko" kirol- edo jolas-instalazioak eta sestra gaineko "obrako" elementurik "ez dutenak," igerilekuak,"; Joko-pistak "eta beste batzuk jartzea baimentzen da.

- "Lurzatiaren" mugetan "itxiturak" eraiki beharko dira beti, indarrean dauden Udal Hirigintza Ordenantzetan eskatzen diren baldintzetara egokitu beharko direlarik.

Itxiera horiek udalerrian indarrean dauden Hirigintzako Udal-Ordenantzetan edo Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan ezarritako baldintzetan gauzatu beharko dira. Halakorik izan ezean, ahal dela, "Fabrika-hormako" edo "horma gaineko burdin-hesi" soluzioen bidez egin beharko dira – Gutxienez 0,50 m-ko garaiera –, eta gehienez ere 2,00 m-ko garaiera izan dezakete; "horma" ez da 1,20 m-tik gorakoa izango bide publikoarekin muga egiten dutenean.

- Antolatutako ("a") bizitegi-lursailen multzoan, "Espazio pribatu komunak" konfiguratzeko dabilbidetzen da, "a" lursailtako espazio libre pribatu gisa. "Espazio pribatu komun" horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea artikulua honetan bizitegi-lursailtako "sestra gaineko espazio eraiki gabeei" dagokien araubidearen araberakoa izango da.

"Espazio pribatu komun" horietan berriaz debekatuta daude "eraikuntza osagarriak", proiektu honek "nahitaezko erreferentziazko lerrokadura" ezartzen duen bide publikora ematen duten partzela fronteetan.

- Berriazko justifikaziorik ezean, bizitegi-partzeletan sestra gainean eraiki gabeko espazioetan zuhaitzak landatu beharko dira, gutxienez honako erlazio honetan:

* a.500 partzelak: 2 zuhaitz etxebizitza bakoitzeko.

- Oro har, bizitegi partzelen kasuan, euste-horma posibleak egikaritzea, partzela barrura eta gehieneko 3,00 metroko altuerara mugatzen da, dagokion lursailaren eraikitze-urbanizazio proiektuan behar bezala justifikatutako salbuespenetan izan ezik.

10) Sartzeko baldintzak

A.500.79 lursailerako ibilgailuentzako sarbideen-sistema Xehetasun-Azterlan honetan arautzen da eta proiektu honetako O-04 eta O-07 planoetan zehazten dira.

Sarbideak Xehetasun Azterlanean egokitu dira, banakako lursailen Ordenantzetako baldintzak eta zehaztutako tokiko bide-sistemaren antolamendu xehatua errespetatuz. Ekialdetik lursailerako sarbide berri hori sortzeak aldaketak eragiten ditu aurreikusitako urbanizazioan, eta aldaketa horiek O-07 planoan islatzen dira.

11) Erabilera baldintzak

Erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokorrean ezarritako "a.40 Garapen txikiko bizitegi lursailak" tipologiako zona globalari dagozkionak dira.

(HAPO) 59 artikulua.- Bizitegi-eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak)

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Beren izaera kontuan harturik, bizitegi-erabilera lursailak etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira batik bat.

...

2.- Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak

...

2.2.- "a.40 Garapen bajuko bizitegi lursailak

A.- Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

"a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan", "a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailetan" eta "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da

B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak.

"a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan", "a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailetan" eta "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da.(...)

Testuinguru horretan, aparkaleku-erabilera baimentzeko baldintzak honako hauek izango dira, beste batzuen artean:

* Aparkaleku-erabilera baimentzen da ibilgailu motordunentzat (automobilak, motorrak, eta abar):- Oro har, sestraperko solairuetan ezartzea baimenduko da.- Modu berean, behe-solairuan ezartzea baimenduko da, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" baimendutako baldintza beretan.

* Bizikletetarako aparkalekuen baimentzea artikuluko honen "2.1.C.b" atalean adierazitako aurreikuspenen arabera egingo da...

63 artikulua.- Aparkaleku zuzkidura antolatzeo baldintza orokorrak...

2.- Etxebizitzetara lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku-zuzkidura...

A.- Oro har, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako hirigintza-garapen berrien kasuan, irabazizko erabilereara zuzendutako 100 m²(s)-ko 1,5 plazako aparkaleku-zuzkidura globala antolatuko da lursail eta/edo eraikuntza pribatuaren barruan...

4.- Bizikleta aparkaleku zuzkidura...

a) Bizitegi eraikuntzak: 1 plaza 100 m²(s) edo zatikiko...

6.2.- BIZITEGI-PARTZELEN JABARI BALDINTZAK

1) Jabari baldintza orokorrak

a.500.79 lursaila jabari pribatukoa izango da bere eremu osoan, atal honetan ezartzen diren baldintza eta mugekin.

6.3.- BALDINTZA FUNZIONALAK, ERAIKUNTZAKOAK, HIGIENIKO-SANITARIOAK ETA SEGURTASUNEKOAK

1) Baldintza orokorrak

Plan Partzial honen arabera garatzen diren eraikin guztiek bete beharko dituzte eraikitzeo unean indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen betekizun funtzionalak, eraikuntzakoak, higieniko-sanitarioak eta segurtasunekoak.

6.4.- BIZITEGI-PARTZELEN TRATAMENDU ESTETIKOAREN BALDINTZAK

1) Partzelaren uniformetasun eta tratamendu baldintzak

a.500.79 lursaillean egiten diren eraikuntzek irizpide bateratu bat bete beharko dute kanpoko elementuen tratamenduan (fatxadak, estalkiak, etab.), bai diseinu-irizpideei dagokienez, bai erabilitako materialei dagokienez.

Tratamendu hori behar besteko zehaztasunez definituko da horiek garatzen dituzten Oinarrizko Proiektuetan.

2) Fatxada

- Estalkiko euri-uren zorrotanak izan ezik, debekatuta dago fatxadan bistako instalazioak jartzea, bai eta horiei atxikitako aireztapen-hodiak eta ke-irteerak ere. Muga horretatik salbuetsita dago, eta, beraz, fatxadan ikusten diren tximiniak edo antzeko elementuak jartzeko baimena ematen da, eraikinaren arkitektura-diseinuan integratuta geratzen direnean, eraikinaren arkitektura-konfigurazio orokorreko elementu gisa.

- Eraikinetako solairuetako fatxaden tratamenduan aldaketarik eginez gero – Hau da, materialak aldatzea eta arotzeria, karelak eta balkoiak diseinatzea eta terrazak ixtea –, tratamendu homogeneoa beharko da eraikin-multzo osoan, eta Udalak teknikari

eskudunak sinatutako proiektu bat eskatu ahal izango du, baldin eta aldaketaren garrantziagatik beharrezkoa bada. Nolanahi ere, dagokion lizentzia-eskaerarekin batera, ondoriozko fatxada-plano osoa aurkeztea eskatuko da.

- Kanpoko esekitokiak kanpotik eskegitako arropa ez ikusteko elementuekin estali beharko dira, eta elementu horien konfigurazioa eraikinaren fatxadaren tratamendu osoan integratuko da.

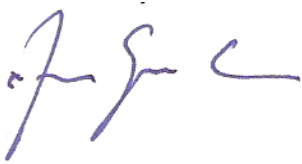
3) Estalkiak

- Eraikuntza-unitateak osatzen dituzten eraikinen estalkiak unitarioa izan beharko du, material berekoa edo horien konbinaziokoa, eta erlaitz edo teilatu-hegalen tratamendu koordinatuarekin.

- Era berean, lursail eraikigarri beraren barruko teilatu-hegalen edo erlaitzen altueretako erreferentziak errespetatu beharko dira, bai eta lursail desberdinei dagozkien eraikinen altueretakoak ere, lursail eraikigarriei aplikatu beharreko Ordenantza Partikularretan hala ezartzen denean.

Donostia, 2021eko otsailaren 10a, sinatua:

arkitektoa:



J. E. CARO CALZADA
arkitektoa
elkargokide zki 309.664

I ERANSKINA: EZAUGARRIEN TAULA / HIRIGINTZA-FITXA

ERAIKINAREN BALDINTZA OROKOR ETA PARTIKULARRAK	
- a.500.79 lursailaren azalera	1647,57 m ²
- Lursailaren tipologia	a.40 garapen txikiko bizitegia
-Sestra gaineko eraikigarritasuna	464 m ²
-Sestra azpiko eraikigarritasuna	464 m ²
-Lursailaren gehieneko okupazioa	%60 SG / %80 SA
-Gehieneko lerrokadura SG (bideari ematen dioten fronteak eta alboetako mugak)	5m atzeraemangunea
- Gehieneko lerrokadura SA	3m atzeraemangunea
-Inplantazio sestra (mendebaldea / ekialdea)	+64.17 / +72.07
-Eraikuntzaren sestra(mendebaldea / ekialdea)	+64.79 / +72.85
-Gehieneko eraikuntzaren profila	III/IV
-Gehieneko eraikuntzaren altuera	10 m
-Hegalak, atzeraemanguneak eta ateratzen diren elementuak	Librea, atzeraemangunea bete
-Estalkiak	NNGG / OCE
-SG zuhaitz landaketa	2 zuhaitz/etxeb.
-Sarbideak	Mendebaldea / Ekialdea
ERABIELRA BALDINTZAK	
-Berezko erabilera	Bizitegia, etxebizitza
-Sustapen-erregimena	Librea
-Eraikuntza tipologia	a.400 / a.401
-Gehieneko etxebizitza kopurua	4 blokean / 3 atxikita
APARKALEKUAN ANTOLATZEKO BALDINTZAK	
-Ibilgailuen aparkalekuak	0.35 pl/25m ² = 7 plaza
-Bizikleten aparkalekuak	1 pl/100m ² = 5 plaza
JABARI BALDINTZA	
-Jabaria	Pribatua

II ERANSKINA: URBANIZAZIO OBRA OSAGARRIAK

Lursaila inguratzen duen Atotxa Erreka Bideak urbanizazioa guztiz amaituta dauka, eta jasota. Xehetasun Azterlan honetan lursailaren goiko aldean (ekialdea) sarbide berri bat ezartzean, beharrezkoa ikusten da eraikinaren garapenak eragindako obra osagarri bat egitea, lursailaren eremu horretan ur- eta saneamendu-hartune bat egiteko. Gainera, obrak egin beharko dira bide publikoaren aurrean partzela ixteko horma egiteko, alboko mugetan "itxiturak" eraikitzeo eta hartuneei lotzeko.

Eraikuntza Proiektuan urbanizazio osagarriaren alderdi horiek jasoko dira, eta bertan ezarriko dira udal sare orokorretara konektatzeko aurreikuspenak, baita oinezkoen eta ibilgailuen sarbidearen ezaugarriak, itxitura tipoaren ezaugarriak, etab. Hala ere, O-07 planoan aldaketa horretarako proposamen bat jasotzen da, bide publikoari eragiten diona (espaloia, aparkalekuak,...).

Deskribatutako obrak egikaritzea eta ordaintzea lursail horretan proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

III ERANSKINA: IRISGARRITASUNA. HIRI INGURUNeko ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Xehetasun Azterlan honen proposamenak erakuntza bi sestratan ezartzea aurreikusten du, irisgarritasuna hobeto betetzen dela bermatuz.

Lehen deskribatu den bezala, "AÑ.01 Atotxa Erreka" hirigintza-eremuko urbanizazioa eginda dago eta bertan hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia eta eraikinetarako irisgarritasun-baldintzak betetzen dira.

Xehetasun Azterlan honek ez du inolako eraginik hiri-eremuko irisgarritasun-baldintzetan, lursail pribatuaren barruko okupazio-baldintzak baino ez baitira aldatzen. O-07 planoan urbanizazio-aldaketa gisa islatzen den proposamenak (2 aparkaleku-plaza lekualdatzea proposatzen da) proposamen-izaera du, eta mugikortasun-txostenak zehazten duenaren arabera izango da, eta ez ditu hiri-inguruneko irisgarritasun-baldintzak okertzen.

Lursailaren barruan, aplikagarri zaizkion irisgarritasun-araudiko alderdiak ere bete beharko dira, eta horiek dagokion Eraikuntza-Proiektuan jasoko dira.

IV ERANSKINA: EKTkoaren SUTEETAN SEGURTASUNeko SI-5 ATALEKO BALDINTZAK JUSTIFIKATZEA

Suteen aurkako babes-neurriei dagokienez, Atotxa Erreka Bideak hidranteak ditu "Donostia" espaloi modeloan lurperatuta, ehun metro baino gutxiagoko tartearekin. Era berean, hidranteak hornitzen dituen sare hidraulikoari esker, bi hidrante aldian berean bi orduz jarraian funtziona dezakete. Hidrante bakoitzak 1.000 L/min-ko emaria eta 10 u.z.m-ko gutxieneko presioa izango du.

Eraikina eraikitzekeko proiektuak EKT-DB-SI betetzen dela justifikatu beharko du, bereziki eskailerei eta ebakuazio-ibilbideei dagokienez, erabilera, suteen aurkako babesteko bitarteko etab. desberdinen arabera.

V ERANSKINA: INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

213/2012 DEKRETUKO KALITATE AKUSTIKOKO HELBURUAK BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIOA

1. ARAU ERREFERENTZIA OROKORRAK

2012ko urriaren 16an, "Hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretua" onartu zen. Dekretu horrek kutsadura akustikoa eta haren ondorioak prebenitzeko Europako eta Estatuko legedia garatzen du, eta garapen berriko hirigintza-plangintza bere aurreikuspenak aplikatzera behartzen du, bai eta bere esku-hartze eremuari buruzko "inpaktu akustikoaren azterketa" bat egitera ere – 36-37 artikulua –.

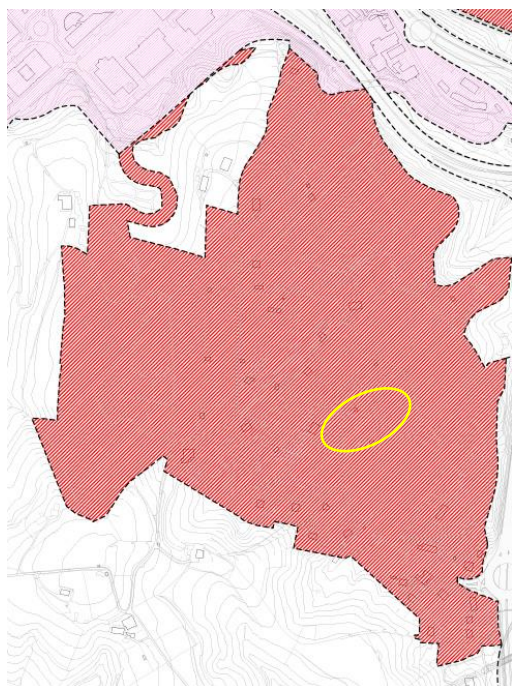
Halaber, aipatutako legeria garatzeko, Donostiako Plan Orokorra "zonakatze akustikoaren" planoan jasotzen du ("III.4 Baldintzatzaile gainjarriak" planoan), udal lurraldea "erabilera nagusien" arabera zonifikatzen duten eremu akustikoak, aipatutako legeriak zehaztutako zarata onargarriaren mugak ezartze aldera, eta legedi horren berariazko agindua betez, Udalak "Donostiako udalerriko giro-soinua hobetzeko Ekintza Plana" onartu du – Tokiko Gobernu Batzarra, 2013/07/12koa –.

Deskribatutako arau-aurreikuspenen multzoak taxutzen du azterlan hau egiteko erreferentzia-esparrua.

2. ZARATAREN AURKA BABESTEKO ZEHAZTAPENAK PLAN OROKORREAN ETA "DONOSTIAKO UDALERRIKO GIRO-SOINUA HOBETZEKO EKINTZA-PLANEAN" (2013/07/12)

2.1. PLAN OROKORRAREN AURRIKUSPENAK

Adierazi den bezala, Plan Orokorra "III.4 baldintzatzaile gainjarriak. Eremu akustikoak" planoan udal-lurraldearen zonakatze akustikoa definitzen du eta "AÑ-01 Atotxa Erreka" HIE eremua "bizitegi-erabilerako eremu akustiko" gisa kalifikatzen du.



EREMU AKUSTIKOAK	AREAS ACUSTICAS
BIZITEGI ERABILERA (a)	USO RESIDENCIAL (a)
INDUSTRIA ERABILERA (b)	USO INDUSTRIAL (b)
AISIALDI ERABILERA (JOLAS ERABILERA ETA IKUSKIZUNAK) (c)	USO DE OCIO (RECREATIVOS Y DE ESPECTACULOS) (c)
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (d)	USO TERCIARIO (d)
OSASUN ETA IRAKASKUNTZA ERABILERA (e)	USO SANITARIO Y DOCENTE (e)
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEAK, TRENBIDEA ETA PORTUA) ETA HAREKIN PAREKA DAITEZKEEN EKIPAMENDUAK (f)	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES (VIARIO, FERROVIARIO Y PORTUARIO) Y EQUIPAMIENTOS ASIMILABLES AL MISMO (f)
ESPASIO NATURAL LASAIAK (g)	ESPACIOS NATURALES TRANQUILOS (g)

Hortik ondorioztatzen da, "213/2012" Dekretuaren aurreikuspenen arabera – "31" artikulua, I. Eranskinera igortzen duena –, kanpo espazioan gaur egun aplika dakizkikeen kalitate akustikoko helburuak honako hauek direla:

A taula. Dauden eremu urbanizatueta|rako zarataren kalitate akustikoko helburu aplikagarriak

Eremu akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		L _d	L _e	L _n
E	Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerako lurzorua nagusi diren eta hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar lurren-esparru edo -sektoreetarako zehaztutakoekin.	60	60	50
A	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	65	65	55
D	c) paragrafoan jasotakoa ez bestelako hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak.	70	70	65
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	73	73	63
B	Industria-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	75	75	65
F	Garraio-azpiegiturako sistema orokorrek edo horiek behar dituzten ekipamendu publikoek eragindako lurralde-esparru edo -sektoreak.	(1)	(1)	(1)

Hala ere, aipatutako artikulua "2" atalean ezarritakoaren arabera, proiektatutako garapen berriak, aipatutako taulan adierazitakoa baino 5 db (A) zorrotzakoa den mugak bete beharko ditu, eta honako hauek izango dira:

L_d=60 L_e=60 L_n=50

Aurreko paragrafoan adierazitako kanpo-espazioari aplika dakizkikeen BKEez gain, azken kasuan ziurtatu egin behar da BKEak betetzen direla eraikinaren

erabilerari dagokion barne-espazioan, kasu honetan bizitegi erabilerari dagozkionak.

213/2012 Dekretuaren I. eranskinaren 1. zatiko B taularen arabera, bizitegi-erabilerako eraikin baterako edo etxebizitza baterako, hauek dira barrualdeko kalitate-helburuak:

Eraikinaren erabilera (2)	Esparru mota	Zarataren adierazleak		
		L _d	L _e	L _n
Etxebizitza edo bizitegi-erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30
Ospitalea	Egonguneak	45	45	35
	Logelak	40	40	30
Hezkuntza- edo kultura-erabilera	Ikasgelak	40	40	40
	Irakurketa-gelak	35	35	35

2.2. "DONOSTIAKO UDALERRIKO GIRO-SOINUA HOBETZEKO EKINTZA-PLANA"

2013an, Udalak **Donostiako aglomerazioaren Kutsadura Akustikoaren Arloko Ekintza Plana** egin eta onartu zuen, zarata-mapa estrategikoen emaitzetan oinarrituta. Dokumentu honek Udalak zarataren arloan hurrengo bost urteetan hartu beharreko estrategia eta ekintzak zehazten ditu.

Ekintza-plan horrek 213/2012 Dekretuan (10. artikulua) ezarritako agindua betetzen du:

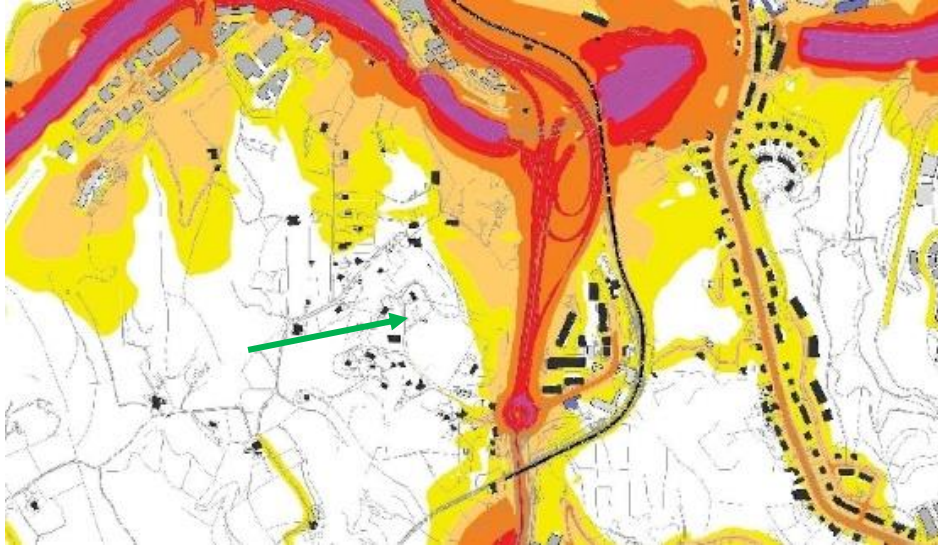
- Udalerriko dagokion "zarata-mapa" dakar.
- Hiriko erdiguneetan, "Babes akustiko bereziko hainbat eremu" definitzen ditu, eta horietarako aurreikusten da "zonako ekintza-planak" formulatzea eta onartzea.
- Dauden inpaktu akustikoak murrizteko jarduketa-estrategia orokorrak ezartzen ditu, eta horietako batzuk dagoeneko aplikatzen ari dira.

Ingurumenaren zaratari buruzko araudiarekin bat, 2012. urtean, Donostiako Udalak lehenengo **Udalerriko Zarataren Mapa Estrategikoa** egin eta onartu zuen. Bost urte pasata, 2017an, Udalerriko Zarataren Mapa eguneratu egin zen.

Zarata mapa estrategikoan, Donostiako aglomerazioari eragiten dioten ingurumeneko zarataren fokuen emaitzak aztertu eta ebaluatu dira, alegia:

- Kaleetako eta errepideetako trafikoa
- Tren trafikoa
- Industria-jarduera

Zarata foku bakoitzaren mapa estrategikoen bidez, hiriko zona bakoitzeko kutsadura akustikoaren ebaluazio kuantitatiboa lortzen da, erasandako biztanle kopuruaren gaineko adierazleak oinarritzat hartuz.



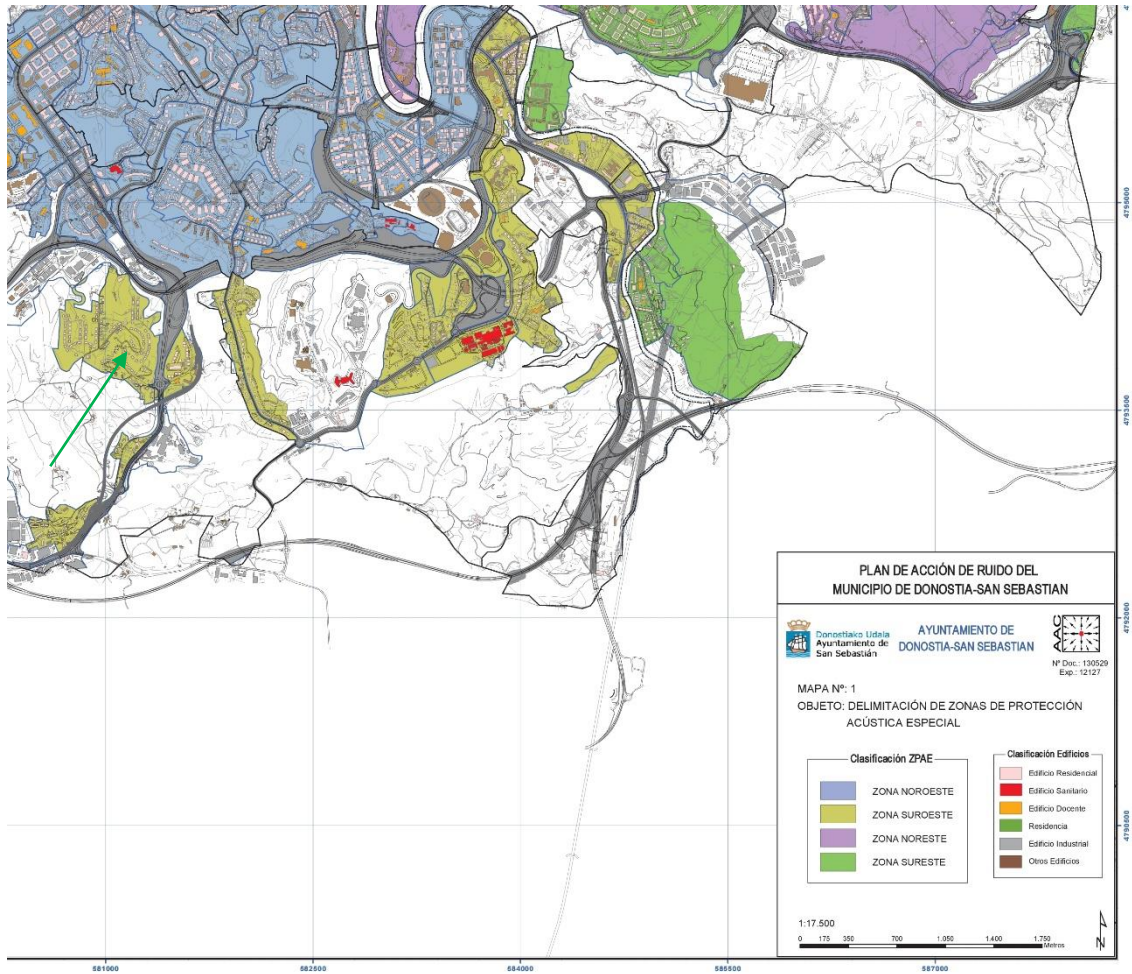
I INGURUKO ZARATA MAPA GUZTIRA (2017 ZME)

Inguruko-zarata maparen arabera (guztira), Atotxa Erreka eremuko a.500.79 lursailak kalitate akustikoaren helburuak betetzen ditu (BKE).

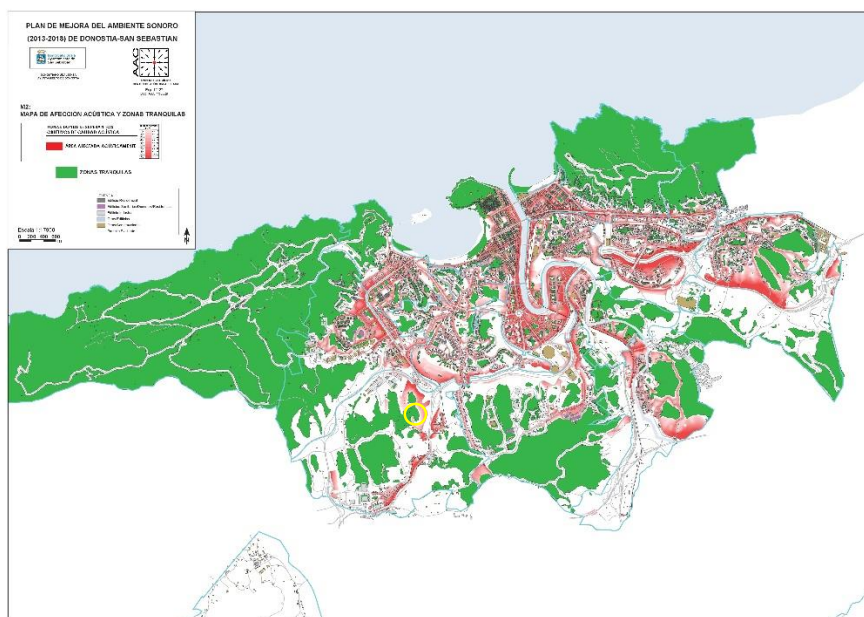
2013ko GSHEP (Giro Soinua Hobetzeko Ekintza Plana)-eko, ildo zuzentzailean gauzatu beharreko ekintzen artean, babes akustiko bereziko eremuen (BABE) adierazpen bat dago, kalitate akustikoaren helburuak gainditzen diren eremuak alegia. BABEak mugatzeko jarraitu ziren irizpideak honako hauek izan ziren:

- BABEren mugak erraz ezagutzeko modukoak izatea.
- Bestalde, nahiz eta eremu baten zati batek bakarrik gainditu kalitate akustikoaren helburuak, eremu osoa sartzen da BABEn, azkenean abian jartzen diren jarduerak oro har eremu osoari eragingo baitiote.

Aztertu beharreko lursaila HEGOMENDEBALDE_BABE-n sartuta dago, hurrengo planoan ikus daitekeen bezala, eta dagokion "zonako ekintza-plana" egin behar da, legeriak ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzea lortzeko neurriak xehetasunez antolatzeko helburuarekin.



Hurrengo planoan ikus daiteke, halaber, a.500.79 lursailaren eremuan zaratafokurik ez dagoenez edo eraginik ez duenez, ezarritako kalitate akustikoaren helburuak betetzen direla eta "eremu lasaia" dela (213/2012 Dekretuaren "3. artikulua").



BURUTUTAKO ZONAKO PLANAK

Gaur egun, Udalak "Antiguoko zonako plana" du (2016ko abenduan onartua), gauzatu beharreko ekintza-plan gisa, Antiguu, Ibaeta, Aiete eta Añorga auzoetako zati batzuk barne hartzen dituena,

a.500.79 lursaila, Atotxa Erreka eremukoa eta Xehetasun-Azterlan honen xedea dena, Zonako Plan honetan sartuta egongo litzateke. Bertan, eremua "Etorkizuneko Bizitegi" bezala grafiatuta agertzen da. Lehen esan bezala, etorkizunean hirigintza-garapena izango duten eremuetarako, kanpoko espazioaren kalitate-helburuak 5 dBA murriztaileagoak izango dira dauden hiri-eremuan baino.

VI ERANSKINA: IMPAKTU SOZIOINGUISTIKOA

1. XEDEA

Txosten honen xedea da Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritako ebaluazio soziolingüistikoko txostena idazteko betekizuna betetzea, honako hau eskatzen baitu:

“Udal euskaldunetako egoera soziolingüistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira.”

2. ANTZEMANDAKO INPAKTUAK

Proiektatutako antolamendu xehatu berriak ez du inguruko biztanleekin zerikusia duen parametririk aldatzen; izan ere, eraikuntza-plataforma handitzea proposatzen da, bi eraikuntza-fronte bermatuz. Ondorio argia ateratzen da: **aztergai dugun Xehetasun Azterlanean jasotako antolamenduak ez duela inolako eraginik esparru antolatuan dauden egoera soziolingüistikoetan.**

3. ONDORIOAK

Azaldutakoa kontuan hartuta, uste dugu proposatutako Xehetasun Azterlanak ez diola udalerriko egoera soziolingüistikoari eragiten. Horregatik guztiagatik, ondorio horietarako, inpaktuaren ebaluazioak eta euskararen erabilera normalizatzeko neurrien proposamenak garrantzirik ez dutela ondorioztatzen da.

Nolanahi ere, euskararen erabilera normalizatzeko legedian zehaztutakoa hartuko da kontuan, eta horretarako egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dira.

OHARRA:

Aplikatu beharreko araudian oinarrituta, dokumentu honek ez du ingurumen-ebaluaziorik behar, eta genero-eraginaren aurretiazko ebaluazioa egitetik salbuesita dago.

II. PLANO ZERRENDA

INFORMAZIOA		
I-00	KOKAPENA / KOKAERA	E:1/10.000 E:1/1000
I-01	PLAN PARTZIALEKO LERROKADURAK	E:1/300
I-02	SESTRAK (PLAN PARTZIALA ETA URBANIZAZIO PROIEKTUA)	E:1/300
I-03	AZPIEGITUREN HARTUNEAK	E:1/400
I-04	PLAN PARTZIALEKO PROPOSAMENA	E:1/400
ANTOLAMENDUA		
O-01	PROPOSATUTAKO LERROKADURAK	E:1/300
O-02	SESTRAK (PP, PU, DAUDENAK ETA PROPOSAMENAK)	E:1/300
O-03	AZPIEGITUREN HARTUNEAK	E:1/400
O-04	PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA	E:1/400
O-05	LUZETAKO ETA ZEHARKAKO EBAKETAK	E:1/250
O-06	PROPOSAMENAREN ALTXAERAK	E:1/100
O-07	URBANIZAZIO PROPOSAMENA	E:1/400
O-08	SARBIDE EBAKETAK	E:1/100