



proyecto:
 ámbito:
 localización:
 fase:
 fecha:

ESTUDIO DE DETALLE EN EL A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (AÑORGA)
A.I.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (AÑORGA)
EREMUKO XEHETASUN AZTERKETA

PARCELAS α.500 1-2-3-4 PARTZELAK

DONOSTIA

APROBACIÓN INICIAL/ HASIERAKO ONESPENA

FEBRERO 2021 OTSAILA

Propiedad
 conforma:
 Arquitectos:

INMOBILIARIA RENTERIA, S.L.

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es responsabilidad de los redactores del mismo. El uso total o parcial de este documento sin la autorización expresa del autor, queda prohibido según el artículo 17 del Real Decreto 1023/2007.

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (AÑORGA) EREMUKO a.500.1-2-3-4 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

"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	6
5. Xehetasun-azterketaren beharra edo komenigarritasuna justifikatzea	7
6. Tramitazioa	8
7. Jarduketaren deskribapena	8
7.1. Antolamendu-proposamena	8
7.2. Eraikingintza-ordenantza partikularrak	9
8. Hirigintza-justifikazioa	11
9. Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SS oinarrizko dokumentua (Suteetatik babesteko segurtasuna) betetzearen justifikazioa	12
10. Urbanizatzeko obra osagarriak	13
11. Hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko araudia betetzearen justifikazioa	13
12. Ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta. Ez da behar	13
13. Genero-inpaktua	14
14. Txosten soziolinguistikoa. Ez da behar	14
15. Inpaktu akustikoaren azterketa	15
16. Kudeaketa eta garapena	15

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 azpizatzea 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" zatietan 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. artikuluan" "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.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzela eraikigarriak aldatzea eta bi partzela berri definitzea, eta proposatutako bi partzelen lerrokadurak eta sestrak seinlatu, zuzendu eta osatzea. Halaber, antolamendu xehatuan definitutako urbanizatzeko obra osagarrien, eraikuntzen eta etxeen alderdi jakin batzuk arautzen dira.

Partzela-elkarketaren emaitza "a.40.1" eta "a.40.2" izeneko bi 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-esparruaosatzen duten partzelen jabea.

4. HIRIGINTZA-INFORMAZIOA

4.1. Partzelen gaur egungo egoera

4.1.1. Konfigurazioa

Xehetasun-azterketa honen jarduketa-esparrua a.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 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 8.067,33 m²-koa da, eta bat dator aldaketaren xede diren AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuaren plan partzialeko a.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzelen mugaketarekin.

EKARRITAKO PARTZELA	AZALERA (m ²)	JABEA
a.500.1	1.902,54	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.2	2.397,93	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.3	2.132,56	Inmobiliaria Renteria SL
a.500.4	1.634,30	Inmobiliaria Renteria SL
GUZTIRA	8.067,33	

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 1.856,00 m²(s)-koa da.

EKARRITAKO PARTZELA	ERAIKIGARRITASUNA (m ² (s))	ETXEBIZITZA KOPURUA	PARTZELAKO GUTXIENEN APARKALEKU KOPURUA
a.500.1	464,00	2	3
a.500.2	464,00	2	3
a.500.3	464,00	2	3
a.500.4	464,00	2	3
GUZTIRA	1.856,00	8	12

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 Orokorren dokumentuaren 61. artikuluan ("Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa") etxebizitzako 120m²(s)-ko etxebizitzaren batez besteko tamaina definitzen du "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" partzeletarako. Horrek ahalbidetzen du lau partzelen guztizko multzoan 15 etxebizitza eraikitzea. (1.856 m²(s)/120 m²(s)/etx. = 15,46 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.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzela eraikigarriak bi partzela berri osatzeko elkartu eta lerrokadurak eta sestrak zónako topografiko errealera egokitzeko premiaren ondorio da.

Esparruaren plan partzialak ezartzen duenez, xehetasun-azterketa honek berrantolatzen dituen lau partzeletako bakoitzean bi etxebizitza eraiki daitezke, etxebizitzako 232 m²(s)-ko sestra gaineko gehieneko eraikigarritasunarekin. Xehetasun-azterketa honen bidez berrantolatzen diren lau partzelen multzoari guztira sestra gaineko 1856m²(s) eta 8 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 Orokorren dokumentuaren 61. artikuluan ("Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa") etxebizitzako 120m²(s)-ko etxebizitzaren batez besteko tamaina definitzen du "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" partzeletarako. Horrek ahalbidetzen du lau partzelen guztizko multzoan 15 etxebizitza eraikitzea. Xehetasun-azterketa honetan 7 etxebizitza antolatzen dira partzela bakoitzean, hots, 14 etxebizitza guztira.

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, lau partzelak bitan elkartuta ("a.40.1" eta "a.40.2" partzelak), partzela handiagoetan lan egiteak errazago egiten baitu bolumetriak berrantolatzea.

Egitura-mailako zehaztapenak ez dira aldatzen, eta baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna 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 eraikigarritasun 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.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzelen lerrokadurak eta sestrak aldatzea eta haiek bi partzelatan elkartzea (a.40.1 eta a.40.2) 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 Orokorren zehaztapen berriak aplikatzeak eskaintzen dituen aukerak betetzeko, lau partzelak "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" tipologiako bi partzelatan elkartzen dituen antolamendua planteatzen da, horietako bakoitza dagokion ibilgailu eta oinezkoen sarbidearekin.

"a.40.1" partzela 928 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 7 etxebizitza eraikitzeke aukerarekin definitzen da.

"a.40.2" partzela 928 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin eta guztira 7 etxebizitza eraikitzeke aukerarekin definitzen da.

Horrela antolatzen dira berrantolatzen diren lau partzelek hartzen dituzten 1.856 m²(s)-ak.

Proposatzen diren partzeletako bakoitzak eskatutako partzelaren gutxieneko azalera betetzen du eta sarbiderako partzela-aurpegia eskatutako gutxieneko 20 m baino handiagoa da.

"a.40.1" partzela, garapen txikiko bizitegia

Partzela-zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera (m ² (l))	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azplan (m ² (s))	Sestra ganean (m ² (s))	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.1	Librea	4.138,61	928,00	928,00	7

"a.40.2" partzela, garapen txikiko bizitegia

Partzela- zenbakia	Izendapena	Partzelaren azalera (m ² (l))	Azalera eraikigarria		Etxebizitza kopurua
			Sestra azpian (m ² (s))	Sestra gainean (m ² (s))	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.40.2	Librea	3.928,72	928,00	928,00	7

7.2. Eraikingintza-ordenantza partikularrak**7.2.1. "a.40.1" PARTZELA (etxebizitza libreak)****1. AZALERA:**a.40.1 partzela 4.138,61 m²(l)**2. KALIFIKAZIOA**

Etxebizitza libreak a.40 Garapen txikiko bizitegia

3. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK:- Sestra azpiko eraikigarritasuna:a.40.1 partzela 928,00 m² (s)- Sestra gaineko eraikigarritasuna:a.40.1 partzela 928,00 m² (s)- Eraikuntzen forma arautzea:* Lerrokadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek definitzen duten inguratzailearen barruan antolatu beharko dira.

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

* Eraikuntzaren profila:

a.40.1 partzela S-1+S-2+BS+2

* Eraikuntzaren altuera:

a.40.1 partzela 10 m

* Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

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

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

a.40.1 partzela 7 etx.

- Jabari-araubidea:

Pribatua.

7.2.2. "a.40.2" PARTZELA (etxebizitza libreak)

4. AZALERA:

a.40.2 partzela 4.138,61 m²(l)

5. KALIFIKAZIOA

Etxebizitza libreak a.40 Garapen txikiko bizitegia

6. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK:- Sestra azpiko eraikigarritasuna:

a.40.2 partzela 928,00 m² (s)

- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

a.40.2 partzela 928,00 m² (s)

- Eraikuntzen forma arautzea:* Lerrokadurak:

Eraikuntzak 2.4 planoan ("Partzelaren geometrizazioa eta eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak") adierazitako zehaztapenek eta partzeletako bakoitzaren eraikuntza-baldintzetan adierazitakoek definitzen duten inguratzailearen barruan antolatu beharko dira.

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

* Eraikuntzaren profila:

a.40.2 partzela S-1+S-2+BS+2

* Eraikuntzaren altuera:

a.40.2 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 m-tik gorako altuera badute, kasu bakoitzean ezarritako mugetarako tarteark errespetatu beharko dituzte. Igerilekuaren eta atzeko lorategiaren zona komunitate-erabilerrakoa izango da bi partzelentzat.

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

a.40.2 partzela 7 etx.

- 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, 8 etxebizitzatik 14 etxebizitzara igo baita. Sestra azpiko eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko zuzkidura-jarduketa da.

Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua betetzeko, gutxienez 14 zuhaitz landatu beharko dira, artikulua horretan ezartzen baita zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko dela etxebizitza berri bakoitzeko edo 100 metroko eraikuntzako.

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

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

Plan partzialak ezartzen duen 900 m²-ko gutxieneko partzelazioa betetzen da.

Zuhaitz-zuzkidurari dagokionez, plan partzialaren arau orokorren 28. artikuluan ezarritakoaren arabera etxebizitzako 2 zuhaitz landatuko dira, eta proposamen honek 28 zuhaitz landatuko ditu guztira, 14 partzela bakoitzean.

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

8.3. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek 36. artikuluan ezartzen duen 1.000 m²-ko gutxieneko partzelazioa betetzen da.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arau orokorren 63. artikuluan autoen eta bizikleten aparkaleku-zuzkidurari buruz ezarritakoa beteko da. Ibilgailuak aparkatzeko 0,35 plaza/25 m²(s)-ko zuzkidura eta bizikletak aparkatzeko 1 plaza/100 m²-ekoa bermatzen da, hots, autoak aparkatzeko 26 plaza eta bizikletak aparkatzeko 19 plaza.

60.1 artikuluaen arabera, 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 SEGURITASUNA) BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

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

"1. Hurreratze-baldintzak eta ingurunea" eta "2. Fatxadatik sartzera" atalak betetzeari dagokionez, beheranzko ebakuazio-garaiera 9m baino txikiagoa duten etxebizitza-erakuntzak direnez gero, eraikinaren ingurunea leku segurua dela irizten zaio, eta, hortaz, Eraikingintzaren 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-ahok ditu, "San Sebastián" modelokoak, elkarren artean ehun metrotik beherako distantzian kokatuak. Sute-ahok 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 bidea guztiz urbanizatuta dago eta partzelan ez dago obra publikorik egin beharrik eraikuntzaren garapenaren ondorioz.

Partzelek aurrealdean duten bidea espaloi definiturik gabeko bide partekatua da, eta hor kokatzen dira aparkalekuak. Antolamendu-proposamenak 2 m-ko espaloi bat erreserbatzen du, etxebizitzetarako oinezkoen sarbidea errazteko, etxebizitzetako ateak kasu batzuetan aparkaleku-plazekin bat etorriko lirateke-eta. 2 m-ko espaloi bat proposatzen da. Udalak egokitzat joko balu, eraikuntzak eraikitzeke unean lagako litzateke.

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...

11. 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-inguruneke irisgarritasunari buruzko araudia betetzen du, baita eraikinatarako irisgarritasun-baldintzak ere.

Igerilekua eta haurrentzako jolaslekua proiektatzen den espazio komunak irisgarritasun-araudia beteko du.

12. 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. apartatuan ezartzen denez, *xehetasun-azterlanak 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.*

13. GENERO-INPAKTUA

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.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzela pribatuak bitan elkartzera eta lerrokadurak eta sestrak egokitzera mugatzen da. Xehetasun-azterketaren jarduketa-esparrua 4 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-inpaktua" 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.

14. TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA. EZ DA BEHAR

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen (apirilaren 7ko 2/2016 Legea) 7.7 artikulua ezartzen duenez, "udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoa 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".

Xehetasun-azterketa honen edukia Añorgako AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuko a.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzela pribatuak bitan elkartzera eta lerrokadurak eta sestrak egokitzera mugatzen da.

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

15. INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremua Donostia Udalerriko Giro Soinua Hobetzeko Ekintza Planean definitutako "Antiguo" Babes Akustiko Bereziko Eremuaren (BABE) barruan dago. Eremu horrek Antiguo, 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 lehendik dauden eremu urbanizatuek baino 5 dBA gutxiagoko helburu-balioak izango dituzte kanpoko espazioan, 213/2012 Dekretuak ezartzen duenari jarraikiz:

Etorkizuneko garapenetan bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-sektoreak:

L egun: 60 dB(A)

L gau: 50 dB(A)

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

16. 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 lau partzelak bitan elkartzea inskribatuko da, "a.40.1" eta "a.40.2" partzela berriak sortuko dituen, eta inskribatutako birpartzelazio-proiektua dagokion dokumentu juridikoaren bidez doituko 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.

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

Donostia, 2021eko otsaila

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	500/1
1.3	Xehetasun-azterketaren jarduketa-esparrua	3.000/1
1.4	a.500 1-2-3-4 partzelen lerrokadurak Atotxa Errekako Plan Partzialaren arabera.....	500/1
1.5	a.500 1-2-3-4 partzelen sestrak Atotxa Errekako Plan Partzialaren arabera.....	500/1

"C" dokumentua: ANTOLAMENDU-PLANOAK

Aurkibidea

ANTOLAMENDU-PLANOAK

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

"G" dokumentua: ERANSKINAK

I. ERANSKINA:

HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

II. ERANSKINA: GENERO-INPAKTUA

GENEROAREN IKUSPUNTUTIK GARRANTZIRIK EZ IZATEA
JUSTIFIKATZEN DUEN TXOSTENA, JAURLARITZAREN
IDAZKARITZAKO ETA LEGEBILTZARRAREKIKO
HARREMANETARAKO ZUZENDARIAREN ABUZTUAREN 21eko
40/2012 EBAZPENAK ONARTUTAKO GIDALERROEN II.
ERANSKINARI JARRAIKIZ

ARAU-PROIEKTUAREN EDO ADMINISTRAZIO-ESPARRUKO EGINTZA-PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA

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

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga) eremuko a.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 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 araudiaren ikuspuntutik, nabarmendu beharra dago urriaren 1eko 40/2015 Legeak, azken xedapenetako hirugarrenean, Gobernuari buruzko azaroaren 27ko 50/1997 Legea aldatzen duela, eta, besteak beste, berriz idazten duela adierazitako legearen 26. artikulua. Izan ere, artikulua horren 3-f epigrafean adierazten duenez, aztertu eta baloratuko da araua onesteak zein emaitza izan ditzakeen, desberdintasunak desagerraraztearen eta gizonen eta emakumeen arteko aukera- eta tratu-berdintasuneko helburuak lortzen laguntzearen ikuspegitik.

Hala ere, aipatutako legea soil-soilik estatukoa da eta, hortaz, ez litzateke aplikatzekoa izango aztergai dugun xedapena tramitzeko prozesuan (AIU "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" eremuko a.500.1-2-3-4 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.500.1, a.500.2, a.500.3 eta a.500.4 partzela pribatuak bitan elkartzea eta lerrokadurak eta sestrak egokitzea. Xehetasun-azterketaren jarduketa-esparrua 4 partzela pribatuen barnealdera mugatzen da eta ez du espazio publikorik eraginpean hartzen.

GENEROAREN IKUSPUNTUTIK GARRANTZIRIK EZ IZATEAREN JUSTIFIKAZIOA

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

Proposamenak ez dakar berekin urbanizazio-jarduketarik. Ez da sortzen genero-inpaktuaren ikuspuntutik, eta, bereziki, emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna erdiesteko eta emakumeek zerbitzuak eta ekipamenduak baldintza-berdintasunean eskuratzea ahalbidetzeko helburuaren ikuspegitik aztertu behar den auzo, ekipamendu edo bide berririk. Xehetasun-azterketaren esparrua hiri-lurzoru finkatuan dauden lau partzela pribaturen / oruberaren barnealdera mugatzen da.

Beraz, proposamenak ez ditu eraginpean hartzen, ez zuzenean ez zeharka, emakumeak eta gizonak berdintasunaren ikuspuntutik, eta ez du eraginik emakumeek baliabideak eskuratzeko aukeran (bekak, lanpostuak, batzordeen osaera eta abar). Hortaz, ez du genero-inpakturik.

