

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
EN "CALLE INTXAURRONDO 78 ÁMBITO " IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA"
DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES IRURETA S.L.

EQUIPO REDACTOR

MG90 ARQUITECTOS S.L.P.

JOSÉ MANUEL MUÑAGORRI PALÁ

ARQUITECTO

Noviembre de 2021.

INDICE

El presente documento sigue básicamente la siguiente estructura:

1. Introducción y antecedentes
2. Estudio de Detalle de las parcelas a.40 A y a.40 B. Memoria y planos.

1.INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El objeto del Estudio de Detalle que se recoge en el presente documento es la modificación de la alineación máxima bajo rasante en una parte del espacio colindante entre dos parcelas y la implantación de un único acceso rodado a ambas desde y a través de una de ellas con las correspondientes servidumbres de paso generadas; estas parcelas son resultantes de una segregación de una parcela preexistente recientemente aprobada.

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián establece que es posible la modificación de las condiciones de parcelas edificables "a" mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas. Se redacta así este documento con el fin de señalar, rectificar y complementar las alineaciones de dos parcelas y determinar las condiciones del acceso rodado a las mismas. Asimismo, tiene por objeto la regularización de determinados aspectos y características de las obras de urbanización, construcciones y edificaciones definidas en la Ordenación pormenorizada.

Concretamente las dos parcelas a.40 que constituyen el ámbito de actuación se encuentran integradas dentro del ámbito urbanístico "IN. 02 Intxaurreondo Zaharra".

La actuación reflejada en este Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad urbanística y no suprime o reduce viales o dotaciones públicas definidas en la Ordenación Pormenorizada.

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

ÍNDICE GENERAL

El presente Estudio de Detalle se adecúa a los criterios y exigencias establecidas en la Legislación Urbanística vigente. Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

Documento 1.....Memoria y anejos

Documento 2.....Normas y ficha urbanística de las parcelas

Documento 3.....Planos de información y ordenación.

DOCUMENTO 1

MEMORIA Y ANEJOS

MEMORIA Y ANEJOS

I.ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.1.ANTECEDENTES

I.2.PROMOTOR DEL ENCARGO

I.3.AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.4.OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

II.ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

III.DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL

III.I.NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES ESTABLECIDAS POR EL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN PARA EL ÁMBITO "IN. 02 INTXAURRONDO ZAHARRA"

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

V.DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

VI.MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA ACTUAL

VI.1.APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PARCELAS a.40 A y B

VI.2.ALINEACIONES PARCELAS a.40 A y B

VI.3.RASANTES PARCELAS a.40 A y B

VI.4.CONDICIONES DE LOS ACCESOS PARCELAS a.40 A y B

VI.5.ESPACIOS "NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE" PARCELAS a.40 A Y B

VII.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

ANEJO I: Cuadro de características de la ordenación

ANEJO II: Obras complementarias de Urbanización

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

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

MEMORIA

I.ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.1.Antecedentes

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la alineación máxima bajo rasante de una parte del espacio colindante entre dos parcelas y la creación de un único acceso rodado del vial público a ambas desde y a través de una de ellas (la parcela A) con las correspondientes servidumbres de paso generadas a favor y en contra en ambas parcelas.

En Mayo de 2019 se presenta en el Ayuntamiento de Donostia una Solicitud de Licencia de segregación de la parcela original denominada Villa Etxabe sita en la Calle Intxaurreondo Nº 78 en dos parcelas de la misma superficie denominadas Parcela A y Parcela B con 1.424,45 m² cada una; dicha solicitud recibe la aprobación municipal en fecha 18 de Octubre de 2019.

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián establece que es posible la modificación de las parcelas edificables "a" mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas. La ordenación que se propone en las parcelas afectadas a.40 A y a.40 B no altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad urbanística y no suprime o reduce viales o dotaciones públicas definidos en la Ordenación Pormenorizada. Por lo tanto **se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes y el acceso rodado a ambas parcelas A y B.**

Este Estudio de Detalle es aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia celebrada el 7 de septiembre de 2021; transcurrido el plazo de veinte días sin que se hayan formulado alegaciones, se presenta ahora el documento denominado Texto Refundido del Estudio de Detalle para la aprobación definitiva del mismo que recoge las cuestiones señaladas por los informes del Servicio Jurídico – Administrativo de Ordenación y ejecución Urbanística de fecha 30 de Noviembre de 2020 y de Urbanismo Sostenible de fecha 28 de Abril de 2021 ambos del Ayuntamiento de Donostia.

I.2.Promotor del encargo

El presente Estudio de Detalle lo encarga: CONSTRUCCIONES IRURETA S.L.

I.3.Autor del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle lo redacta el arquitecto José Manuel Muñagorri Palá, integrante de MG90 Arquitectos S.L.P.

I.4.Objeto y contenido del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación y rectificación de las alineaciones y rasantes establecidas en la Ordenanza Municipal a las parcelas a.40 (Residencial de baja densidad).

Asimismo tiene por objeto la delimitación del acceso rodado a ambas parcelas con sus servidumbres de paso y la regularización de determinados aspectos y características de las obras de urbanización, construcciones y edificaciones definidas en la Ordenación Pormenorizada.

El ámbito sobre el que se desarrolla (reflejado en el plano de información I.1), comprende dos parcelas colindantes de suelo urbano que cuentan con todos los servicios y cuya relación es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	APROV. EDIFICATORIO
a.40 A	1.424,45 m2	569,78 M2(t) S.R.
a.40 B	1.424,45 m2	569,78 M2(t) S.R.

En conjunto, la superficie sobre la que se desarrolla este Estudio de Detalle asciende a **2.848,90 m2.**

Actualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián aprobado con fecha junio de 2010 grafía la zonificación de estas parcelas como a.40: Parcela Residencial de Bajo Desarrollo.

Con objeto de reubicar un único acceso rodado a ambas parcelas situándolo, por razones funcionales, en el extremo Noroeste de la parcela A, es necesario modificar la alineación máxima Este y Oeste respectivamente de las parcelas A y B bajo rasante, juntando ambas en el límite entre ambas parcelas para conseguir de esta manera una conexión rodada a nivel de semisótano entre ellas; esta conexión rodada creará una servidumbre de paso en la parcela A a favor de la Parcela B; se elimina así la separación de 3 m. al límite de cada parcela prescrita bajo rasante en el límite entre ambas parcelas.

II. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

De las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle la A tiene forma sensiblemente trapezoidal y la B sensiblemente rectangular y como se ha comentado son colindantes entre sí; tienen un frente delantero (norte) al vial rodado en cuyo límite se crea la nueva acera pública, linderos traseros (sur) colindantes con vial peatonal público y linderos laterales colindantes a sendas parcelas privadas (Villa Armaxpe al este y cuatro viviendas adosadas al oeste). Las parcelas presentan una topografía con una ligera pendiente que desciende en dirección norte – sur. No presentan ninguna de ellas edificaciones existentes.

Las parcelas están situadas , según la denominación adjudicada por el PGOU en el Ámbito IN. 02 "Intxaurreondo Zaharra". Las obras de urbanización del ámbito están totalmente ejecutadas.

Las parcelas cuentan con todos los servicios urbanísticos, únicamente será necesaria la ejecución de la urbanización complementaria.

III. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

III.1. Normas urbanísticas particulares establecidas por el PGOU de Donostia – San Sebastián para el ámbito IN 02

El PGOU de Donostia – San Sebastián prevé para las parcelas "a.40 residencial de bajo desarrollo" una serie de normas que se recogen en los planos de información.

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

Tal y como se ha expuesto con anterioridad se ha buscado crear un único acceso rodado para ambas parcelas en vez de los dos permitidos (uno por cada parcela), con lo que se ocupa menos espacio pavimentado en planta que puede ser destinado a otros usos como zonas verdes y se tiene una menor afección a la nueva acera creada al norte.

Todas las mejoras apuntadas son las que justifican la conveniencia y oportunidad de plantear este Estudio de Detalle que mejora la calidad de la ordenación del conjunto de las edificaciones.

V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Para dar cumplimiento al objetivo expresado en el apartado de la justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle se ha presentado una ordenación con dos parcelas independientes adosadas ocupando la totalidad del espacio de la parcela primitiva.

Estas dos nuevas parcelas cumplen con las especificaciones establecidas en el artículo 36 del PGOU de Donostia – San Sebastián, lo que permite que sean consideradas como parcelas **"a.40 residencial de bajo desarrollo"**

1.- Definición: Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, bien adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con uno o varios módulos de edificación y que disponen en todo caso de espacios anejos no edificados en superficie.

Cualquiera que sea el número de edificaciones y viviendas de cada parcela, se autoriza la habilitación, con carácter general, de un único acceso rodado (entrada y salida) en cada una de ellas, y alternativamente, un acceso de entrada y otro de salida, con dimensiones y características acordes con las establecidas en las Ordenanzas municipales.

2.- Modalidades de tipología edificatoria: Estas parcelas se desarrollan en base a la **tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque"**.

La edificación propuesta en cada parcela está asociada a un bloque edificatorio de 4 viviendas a las que se accede mediante un núcleo de acceso común vertical.

3.- Régimen general de edificación:

3.1. Parcelación: cada parcela cumple con la superficie mínima exigida **1.424,45 m²** > 1.000 m² y dispone de un frente al viario de acceso mayor de los 20 m. mínimos exigidos.

3.2. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

-Tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque": Edificación configurada por bloques exentos y/o adosados lateralmente construidos por módulos de vivienda agrupados vertical y/o horizontalmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis viviendas por núcleo de acceso y doce viviendas por bloque.

En este caso se plantea un bloque por cada parcela con un núcleo de acceso vertical de 4 viviendas en cada bloque que hacen un total de 8 viviendas en las dos parcelas.

B. Alineaciones y retiros:

Se establece con carácter general **bajo rasante** un retiro de 3 m. en todo el perímetro de cada una de las dos parcelas con excepción del lindero común entre ambas parcelas donde se elimina la obligatoriedad del retiro pudiéndose adosar las edificaciones.

Se establece con carácter general **sobre rasante** un retiro de 3 m. en todo el perímetro de cada una de las dos parcelas, con excepción de los linderos Norte y Sur que limitan con viales públicos en cada parcela donde el retiro se amplía a 5 m.

Este Estudio de Detalle ha optado por utilizar la tipología edificatoria "400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque". Es decir que la ordenación establece la construcción de un bloque edificatorio en cada una de las dos parcelas al que se accede mediante un núcleo de acceso que da servicio a 4 módulos de vivienda, haciendo un total de 8 viviendas en las dos parcelas.

La parcela A tiene forma trapezoidal y la parcela B rectangular, presentando ambas una topografía con una ligera pendiente descendente en dirección Norte –Sur. Para adaptar la edificación a la morfología de la parcela se ha optado por situar ambos bloques alineados y en la zona central -alta de la plataforma edificatoria ubicando los espacios ajardinados y la piscina comunitaria que no apoyan sobre edificación en la cota más baja adaptándonos a la topografía actual.

Las viviendas se desarrollan en las plantas sobre rasante: planta baja, primera y ático. En planta baja y en su lado Norte se ubican los dos portales desde los que se accede a las

viviendas, dos viviendas por planta en cada portal, haciendo un total de 4 viviendas por cada núcleo de acceso y de 8 viviendas en ambas parcelas. La planta en semisótano bajo rasante se destina a garajes, a espacios auxiliares al uso vivienda (txokos) y a espacios para instalaciones.

La edificabilidad sobre rasante prevista en el conjunto de las dos parcelas es la siguiente:

-Edificabilidad total 8 viviendas. 2 bloques: 1.139,56 m².

La edificabilidad bajo rasante no podrá superar en la suma de ambas parcelas los 1.139,56 m²(t). Se plantea la construcción de una planta bajo rasante para garajes, espacios auxiliares al uso vivienda (txokos) e instalaciones.

La ordenación plantea la cesión al Ayuntamiento de un espacio de 96,60 m² en la parcela A y de un espacio de 82,62 m² en la parcela B a todo lo largo del lindero Norte de cada una de las parcelas con destino a viario peatonal público (acera), desde el que se accederá sin barreras a los dos portales del conjunto.

Los retiros se contarán en el lado Norte desde el nuevo límite de la parcela resultante tras la cesión descrita en el párrafo anterior, es decir desde el límite Sur de la nueva acera.

El retiro mínimo de las edificaciones **bajo rasante** será de 3 m. en tres de los cuatro límites de cada parcela; se permite que no haya retiro en toda la extensión del límite común entre las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle donde las edificaciones podrán estar adosadas.

El retiro mínimo de las edificaciones **sobre rasante** será de 3 m. en dos de los cuatro límites de cada parcela, ampliándose a 5 m. en los linderos Norte y Sur de cada parcela en contacto con el viario público.

El acceso rodado a ambas parcelas es único y común y permite la entrada de vehículos a los dos bloques planteados. Este se efectúa, en contacto con el vial rodado público, en la parcela A desde el vértice Noroeste de la misma. El acceso peatonal directo a cada portal se realiza desde la nueva acera creada al Norte de las parcelas, existiendo también otro acceso peatonal común a ambas parcelas en la parcela B desde el vértice Suroeste de misma.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el hecho de haber buscado crear un único acceso rodado para ambas parcelas en vez de los dos permitidos (uno por cada parcela) permite la menor ocupación por parte de espacios pavimentados en planta, que puede ser destinada a otros usos como zonas verdes ; también debido a este motivo se tiene una menor afección en cuanto a cruce con vehículos en la nueva acera creada al Norte. Por otro lado, la propuesta de viviendas se desarrolla en tres plantas, siendo la altura de la edificación propuesta de 10,20 m. aproximadamente, menor a la altura máxima establecida en 11,00 m. A partir del techo de esta planta ático , que estará constituido por una cubierta plana, los únicos elementos que podrán sobresalir sobre ella serán la caja del volumen del ascensor, los elementos de las instalaciones de servicio del edificio y los lucernarios.

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

En el plano orientativo de ordenación (plano O.6) de la implantación de la edificación queda reflejada una de las posibles variantes a las que puede dar lugar esta ordenación. Aplicando esta variante, se puede comprobar que las viviendas resultantes son de excelente calidad.

VI. MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA ACTUAL

V. 1. Aprovechamiento edificatorio parcelas a.40.A y a.40.B

Edificabilidad máxima parcela a.40.A:

-Sobre rasante: **569,78 m2 (t)**

-Bajo rasante: **569,78 m2 (t)**

Edificabilidad máxima parcela a.40.B:

-Sobre rasante: **569,78 m2 (t)**

-Bajo rasante: **569,78 m2 (t)**

Como ya se ha mencionado con anterioridad no se incrementa la edificabilidad urbanística existente en la actualidad, determinada por el PGOU establecida en 569,78 m2(t) sobre rasante para cada parcela, que hacen un total de 1.139,56 m2(t) para el conjunto de las dos parcelas.

V.2. Alineaciones parcelas a.40.A y a.40.B

Las alineaciones edificatorias máximas respecto de cualquier elemento edificado para ambas parcelas (a.40.A y a.40.B) quedan definidas en el plano O.2 del Documento B "Planos" del presente Estudio de Detalle.

El retiro mínimo de las edificaciones **bajo rasante** será de 3 m. en tres de los cuatro límites de cada parcela.

Se permite **bajo rasante** que no haya retiro en toda la extensión del límite común entre las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle donde las edificaciones podrán estar adosadas, siendo este punto la única modificación en el apartado de alineaciones con respecto a la normativa actual.

El retiro mínimo de las edificaciones **sobre rasante** será de 3 m. en dos de los cuatro límites de cada parcela, ampliándose a 5 m. en los linderos Norte y Sur de cada parcela en contacto con el viario público.

V.3. Rasantes parcelas a.40.A y a.40.B

Las rasantes de las parcelas y de apoyo de la edificación quedan definidas en el plano O.3 del Documento B "Planos" del presente Estudio de Detalle. Se incluyen las rasantes de apoyo de la plataforma de implantación de la edificación. Dichas rasantes quedan justificadas en base a las secciones transversales y longitudinales incluidas en el presente Estudio de Detalle en el plano O.5.

V.4. Condiciones de los accesos a parcelas a.40.A y a.40.B

Se limita el número de accesos rodados al conjunto formado por las dos parcelas a uno. En la actualidad existen previsiones de un acceso rodado para cada una de las dos parcelas; se eliminará por tanto un acceso rodado.

V.5. Espacios "no edificados sobre rasante" parcelas a.40.A y a.40.B

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

Será obligatoria la plantación de arbolado en los espacios no edificados sobre rasante: 4 árboles por cada parcela.

VII. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

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

En segundo lugar señalar que el Proyecto de Edificación será único y que simultáneamente se presentará un **Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización** que recogerá las exigencias municipales referentes a la acometida de agua, a la renovación del tubo de saneamiento que discurre por el interior de la parcela con su correspondiente servidumbre; también definirá la jardinería y el acabado de las parcelas, el arbolado obligatorio, piscina, cierres, zona rodada, instalaciones etc.... y que se ejecutarán de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado, con las características de los nuevos accesos, rebajes, acera, cuartos comunes de contadores, cierre tipo etc... Dichas obras se ejecutarán conforme a las condiciones que los Departamentos Municipales señalen.

Ante el aumento de la edificabilidad en relación a la previamente materializada se cumplirán las obligaciones dotacionales consecuencia de este aumento en virtud de lo


dispuesto por el artículo 6 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos; a este efecto no se han de computar las cesiones destinadas a uso de los viales que responden a las necesidades viarias y de accesos mínimos de las parcelas ordenadas.

Para justificar la edificabilidad previamente materializada se seguirán las reglas recogidas en el artículo 2 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos.

Ante la manifiesta inviabilidad de la materialización de estas cesiones, estas obligaciones han sido monetarizadas.

Donostia, Noviembre de 2021.

MG90 Arquitectos S.L.P.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line intersecting a horizontal line, with two loops on the right side of the vertical line.

José Manuel Muñagorri Palá

Arquitecto.

ANEJOS

ANEJO I: Cuadro de características de la ordenación

1. Cuadro de características generales

SUPERFICIE COMPRENDIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Superficie Estudio de Detalle.....2.848,90 m2

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y Nº DE VIVIENDAS ORDENADAS POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Edificabilidad máxima sobre rasante.....1.139,56 m2

Edificabilidad máxima bajo rasante.....1.139,56 m2

Número máximo de viviendas ordenadas.....8 viviendas

2. Cuadro de usos y asignación de la edificabilidad urbanística de las parcelas

Cuadro 1 Parcelas

PARCELA	RÉGIMEN	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2(t) Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
			RESIDENCIALES	PROYECTADAS
a.40.A	Libre	1,424,45	569,78	4
a.40.B	Libre	1,424,45	569,78	4

ANEJO II: Obras complementarias de Urbanización

El vial rodado situado al Norte de las dos parcelas, tiene su urbanización totalmente acabada y sólo es necesario renovar y desplazar la acometida de agua a las parcelas que actualmente se encuentra en parcela privada y debe desplazarse a espacio público; también se renovará el tubo de saneamiento que discurre por el interior de una de las parcelas manteniendo su servidumbre, definiendo la jardinería, el acabado de las parcelas, arbolado obligatorio, piscina, cierres, zona rodada, instalaciones etc..., obras que se ejecutarán de acuerdo al proyecto de urbanización complementaria aprobado, con las características de los nuevos accesos, rebajes, acera, cuartos comunes de contadores, cierre tipo etc...Dichas obras se ejecutarán conforme a las condiciones que los Departamentos Municipales señalen.

Por todo lo citado en el párrafo anterior se procederá a redactar un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presentará al mismo tiempo que el Proyecto de Ejecución de la edificación.

Tanto la ejecución como el abono de las obras descritas, serán consideradas como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico proyectado en estas parcelas.

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

Tal y como se ha descrito anteriormente la urbanización en los límites Norte y Sur de las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle está ejecutada y en ella se cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad a los edificios.

ANEJO IV: Justificación de las condiciones de la Sección SI-5 de la Seguridad en caso de Incendio del CTE.

Las dos parcelas cumplen con las condiciones de aproximación (SI 5.1.1):

1. Vial con anchura mayor de 3,50 m.
2. Altura libre o gálibo mayor de 4,50 m., ya que no hay limitaciones de altura.
3. Capacidad portante del vial mayor de 20 kg/m².

El preceptivo Proyecto Básico de construcción de las edificaciones deberá justificar el cumplimiento del CTE-DB-SI, especialmente en lo referido a las escaleras y a los recorridos de evacuación en función de sus diferentes usos, medios de protección contra incendios, etc..

DOCUMENTO 2

NORMAS Y FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS A.40.A y A.40.B

NORMAS Y FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA A.40.A

a) Edificabilidad Urbanística PARCELA a.40.A

-Superficie Parcela = **1.424,45 m²**

-Edificabilidad sobre rasante = **569,78 m²**

-Edificabilidad bajo rasante = **569,78 m²**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación PARCELA a.40.A

* Perfil de la edificación

-Sobre rasante. **III**

-Bajo rasante **(4)**

*Altura de edificación **11 m.**

*Vuelo máximo del alero **1,20 m.**

*Retiros para definición de alineaciones máximas de edificación:

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

Sobre rasante: Retiro de 5,00 m. en los frentes de parcela a viario público

Retiro de 3,00 m. en los límites laterales con parcelas colindantes

Bajo rasante: Retiro de 3,00 m. en los frentes de parcela a viario público

Retiro de 3,00 m. en el límite lateral con la parcela colindante al Oeste.

Sin retiro (retiro de 0 m.) en el límite lateral con la parcela colindante a.40.B

situada al Este.

*Obligatoriedad de plantación de 4 árboles en esta parcela.

NORMAS Y FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA A.40.B

a) Edificabilidad Urbanística PARCELA a.40.B

-Superficie Parcela = **1.424,45 m²**

-Edificabilidad sobre rasante = **569,78 m²**

-Edificabilidad bajo rasante = **569,78 m²**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación PARCELA a.40.B

* Perfil de la edificación

-Sobre rasante. **III**

-Bajo rasante **(4)**

*Altura de edificación **11 m.**

*Vuelo máximo del alero **1,20 m.**

*Retiros para definición de alineaciones máximas de edificación:

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

Sobre rasante: Retiro de 5,00 m. en los frentes de parcela a viario público

Retiro de 3,00 m. en los límites laterales con parcelas colindantes

Bajo rasante: Retiro de 3,00 m. en los frentes de parcela a viario público

Retiro de 3,00 m. en el límite lateral con la parcela colindante al Este.

Sin retiro (retiro de 0 m.) en el límite lateral con la parcela colindante a.40.A

situada al Oeste.

*Obligatoriedad de plantación de 4 árboles en esta parcela.

DOCUMENTO 3

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.0 - PLANO DE SITUACIÓN

I.1 - ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.2 - ORDENACIÓN SEGÚN PGOU: Alineaciones parcelas a.40. A y a.40.B

I.3 - ORDENACIÓN SEGÚN PGOU: Cotas en contorno de parcelas a.40.A y a.40.B

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1 - PARCELAS a.40.A y a.40.B

O.2 - ALINEACIONES PARCELAS a.40.A y a.40.B

O.3 - RASANTES PARCELAS a.40.A y a.40.B

O.4 - CESIONES, SERVIDUMBRE DE PASO E INDICACIÓN SECCIONES

O.5 - SECCIONES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL PARCELAS a.40.A y a.40.B

O.6 - DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN PARCELAS a.40.A y a.40.B