



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

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

DONOSTIA

**APROBACIÓN DEFINITIVA/ BEHIN BETIKO ONESPENA**

NOVIEMBRE 2021 AZAROA

Propiedad  
conforme:

**INMOBILIARIA RENTERIA, S.L.**

Arquitectos:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

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

# TEXTO REFUNDIDO

## ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS a.500.10-11-12-13-14-15-17 Y a.410.1- 2-3 DEL A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" AÑORGA

### DOCUMENTOS

Documento "A" – Memoria  
Documento "B" – Planos de Información  
Documento "C" – Planos de Ordenación  
Documento "D" – ANEJOS

Anejo I: Normas Urbanísticas Particulares  
Anejo II: Impacto de Genero  
Anejo III: Accesibilidad

## Documento "A" MEMORIA

---

## Índice del documento

### I. ÍNDICE:

1. Introducción .....	4
1.1. Antecedentes .....	4
1.2. Objeto.....	5
2. Planeamiento vigente .....	5
3. Entidad que formula el Estudio de Detalle.....	5
4. Información urbanística .....	5
4.1. Estado actual de las parcelas .....	5
4.2. Planeamiento general.....	7
5. Justificación de la necesidad o conveniencia del Estudio de Detalle.....	7
6. Tramitación .....	8
7. Descripción de la Actuación.....	8
7.1. Propuesta de ordenación.....	8
7.2. Parcelas propuestas.....	9
7.3. Justificación de las alineaciones planteadas .....	10
7.4. Ordenanzas particulares de edificación .....	12
8. Justificación urbanística .....	18
9. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI.....	20
10. Obras Complementarias de Urbanización .....	20
11. Servidumbres.....	21
12. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano.....	21
13. Evaluación ambiental estratégica ordinaria. Innecesariedad.....	21
14. Impacto de Género .....	22
15. Informe sociolingüístico. Innecesariedad.....	22
16. Estudio de impacto acústico .....	23
17. Gestión y desarrollo .....	23

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

Los expedientes urbanísticos de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización de A.I.U."AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga), fueron aprobados definitivamente mediante resolución de, respectivamente, 30 de noviembre de 2004, 1 de diciembre de 2006 y 2 de marzo de 2007. Dichos expedientes urbanísticos fueron promovidos en desarrollo del Plan General de 1995 y el PGOU vigente los convalidó.

Tras la finalización de las Obras de Urbanización y durante un largo espacio de tiempo el ámbito de Atotxa-Erreka ha estado parado, debido en parte al modelo de vivienda de gran tamaño planteado y por consiguiente elevado coste. La entrada en vigor del PGOU del año 2010 y la recuperación del mercado inmobiliario, ha posibilitado, la progresiva construcción de edificaciones en Atotxa-Erreka existiendo un importante repunte en los últimos años como consecuencia de la reducción del tamaño promedio de viviendas que posibilita el PGOU vigente, que posibilita la construcción de un mayor número de viviendas de menor tamaño y de menor precio.

El Plan parcial del A.I.U."AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga), en su artículo 21 posibilita mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas, la subdivisión o modificación de una o varias Parcelas edificables "a".

A continuación se transcribe dicho artículo:

**Artículo 21. Parcelación y Unidades de Edificación ("Parcelas a").**

*1.- La parcelación y delimitación de Parcelas o Zonas de Uso Pormenorizado individualizadas queda definida en el plano "9.- Zonificación Pormenorizada" del Documento "E. Planos" del presente Plan Parcial.*

*2.- A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto, a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes "proyecto básico de edificación" y licencia municipal, cada una de las "parcelas a" definidas en el presente proyecto constituirán una "unidad de edificación" indivisible e independiente.*

*3.- La subdivisión o modificación de una o varias Zonas de Uso Pormenorizado o Parcelas edificables "a", podrá realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas, siempre que se respeten las condiciones que, a efectos de configuración de parcelas edificables, se establecen en el artículo precedente.*

*Dichas modificaciones podrán efectuarse dentro de los límites regulados en el artículo "1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada" apartado "3.- Determinaciones modificables por "estudio de detalle" o sin la formulación de planeamiento" de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General.*

## 1.2. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las parcelas edificables a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3 y la definición de cinco nuevas parcelas y señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes de las cinco parcelas propuestas. Asimismo se regulan determinados aspectos de las obras complementarias de urbanización, construcciones y edificaciones definidas en la Ordenación pormenorizada.

La agrupación de las parcelas da como resultado cinco nuevas parcelas denominadas "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7".

Esta adaptación no supone ninguna modificación de la ordenación estructural establecida para las parcelas y se mantienen como vigentes el resto de las determinaciones establecidas en el PGOU.

## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián aprobado definitivamente el 25/06/2010.

En las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU se define el ámbito A.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA". Se adjuntan como "Anejo 1. Normas Urbanísticas particulares" del A.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA".

## 3. ENTIDAD QUE FORMULA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula por Inmobiliaria Renteria, S.L., al ser el propietario de las parcelas que comprenden el ámbito de Actuación.

## 4. INFORMACION URBANISTICA

### 4.1. Estado actual de las parcelas

#### 4.1.1. Configuración

El Ámbito de Actuación del presente Estudio de Detalle son las parcelas privadas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3, dichas parcelas son el resultado del Proceso Reparcelatorio del A.I.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA", las Obras de Urbanización están totalmente ejecutadas por lo que se corresponde con SUELO URBANO CONSOLIDADO.

**Promotor:** Inmobiliaria Renteria, S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "1.3 Ámbito de Actuación Estudio de detalle".

La superficie del ámbito de actuación es de 17.355,18 m<sup>2</sup> y se corresponde con la delimitación de las parcelas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3, objeto de modificación, en el Plan Parcial A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" AÑORGA.

PARCELA APORTADA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	PROPIETARIO
a.500.10	1.571,42	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.11	1.536,44	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.12	1.536,44	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.13	1.536,44	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.14	1.616,76	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.15	1.815,14	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.17	1.556,64	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.410.1	2.217,62	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.410.2	1.984,16	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.410.3	1.984,12	Inmobiliaria Renteria, S.L.
<b>TOTAL</b>	<b>17.355,18</b>	

#### 4.1.2. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela es la establecida en cada caso por el Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" con una edificabilidad total del conjunto total de las parcelas de 5.348,00 m<sup>2</sup>(t).

PARCELA APORTADA	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> (t)	Nº VIVIENDAS	Nº MIN. PLAZAS APARCAM. EN PARCELA
a.500.10	464,00	2	3
a.500.11	464,00	2	3
a.500.12	464,00	2	3
a.500.13	464,00	2	3
a.500.14	464,00	2	3
a.500.15	464,00	2	3
a.500.17	464,00	2	3
a.410.1	700,00	4	6
a.410.2	700,00	4	6
a.410.3	700,00	4	6
<b>TOTAL</b>	<b>5.348,00</b>	<b>26</b>	<b>39</b>

## 4.2. Planeamiento general

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián aprobado definitivamente el 25/06/2010.

El PGOU de Donostia-San Sebastian con aprobación definitiva el 25 de Junio de 2010, mantiene la vigencia del Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA. En el PGOU las parcelas "a.500 Residencial de edificación aislada" pasan a ser consideradas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" y define en el "Artículo 61. Tamaño mínimo y promedio de vivienda" del documento de Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.40 residencial de edificación de bajo desarrollo" un tamaño promedio de vivienda de 120m<sup>2</sup>(t)/viv. Esto posibilita la construcción de 45 viviendas en el conjunto total. (5348m<sup>2</sup>(t)/120 m<sup>2</sup>(t)/viv=44,56 viv.)

A su vez el PGOU en el "Artículo 30. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad" establece como edificabilidad bajo rasante autorizada en parcelas residenciales de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" al equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulte adecuada.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del presente Estudio de Detalle, de iniciativa particular, viene como consecuencia de la necesidad de agrupar las parcelas edificables a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3 en cinco nuevas parcelas y adaptar las alineaciones y rasantes al topográfico real de la zona.

Al conjunto de las cuatro parcelas objeto de reordenación por medio del presente Estudio de Detalle les corresponden un total de 5348m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 44 viviendas.

El PGOU de Donostia-San Sebastian con aprobación definitiva el 25 de Junio de 2010, mantiene la vigencia del Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA. En el PGOU las parcelas "a.500 Residencial de edificación aislada" pasan a ser consideradas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" y define en el "Artículo 61. Tamaño mínimo y promedio de vivienda" del documento de Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.40 residencial de edificación de bajo desarrollo" un tamaño de promedio de vivienda de 120m<sup>2</sup>(t)/viv. Esto posibilita la construcción de 45 viviendas en el conjunto total.

A su vez el PGOU en el "Artículo 30. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad" establece como edificabilidad bajo rasante autorizada en parcelas residenciales de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" al equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulte adecuada.



Para poder adaptar las edificaciones a esta nueva posibilidad, se ha considerado efectuar una remodelación tipológica y morfológica de los volúmenes, agrupando las 10 parcelas en cinco "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7", el trabajar en parcelas más amplias hace más fácil la reordenación de las volumetrías.

No se modifican las determinaciones de rango estructural, manteniéndose invariable la edificabilidad urbanística autorizada.

No se modifica la ordenación pormenorizada más allá de lo autorizado en el artículo 73.2.b) de la Ley 2/2006. No se reducen viales o dotaciones públicas, ni se alteran las edificabilidades físicas pormenorizadas, ni los coeficientes de ponderación.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio), Artículo 73 y 74.

## 6. TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Estudio de Detalle corre a cargo de Inmobiliaria Renteria, S.L. y tiene por objeto modificar alineaciones y rasantes de las parcelas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3 para agruparlas en cinco parcelas (a.40.3, a.40.4, a.40.5, a.40.6 y a.40.7), de conformidad con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El presente E.D se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 98.

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

### 7.1. Propuesta de ordenación

Para dar cumplimiento a las posibilidades que ofrece la aplicación de las nuevas determinaciones del PGOU anteriormente expuestas se plantea una ordenación que agrupa las 10 parcelas en 5 parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", cada una de ellas con su correspondiente acceso rodado y peatonal.

La parcela "a.40.3" se define con una edificabilidad sobre rasante de 935,90 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 8/9 viviendas en su conjunto.

La parcela "a.40.4" se define con una edificabilidad sobre rasante de 935,90 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 8/9 viviendas en su conjunto.

La parcela "a.40.5" se define con una edificabilidad sobre rasante de 1069,60 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 9/10 viviendas en su conjunto.

La parcela "a.40.6" se define con una edificabilidad sobre rasante de 1203,30 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 10/11 viviendas en su conjunto.

**Promotor:** Inmobiliaria Renteria, S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

La parcela "a.40.7" se define con una edificabilidad sobre rasante de 1203,30 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 10/11 viviendas en su conjunto.

De esta forma se ordenan los 5348 m<sup>2</sup>(t) que engloban las 10 parcelas que se reordenan.

Cada una de las parcelas que se proponen cumplen con la superficie mínima de parcela exigida y disponen de un frente al viario de acceso mayor a los 20 m. mínimo exigido. Cada una de las parcelas dispone de su acceso rodado independiente a la planta de sótanos y no se prevé conexión entre las plantas de sótano de las diferentes parcelas.

Entre las parcelas que afrontan a Zelaiarte kalea y las que afrontan a Markotegi bidea, se ordena una zona comunitaria central donde se ubican una zona deportiva, una zona de juego de niños y una piscina. Esta zona se proyecta como zona de esparcimiento privada de uso y disfrute de las cinco nuevas parcelas que se crean, en el momento de la obra nueva se establecerán las servidumbres necesarias para su correcto funcionamiento. Dicho espacio de uso comunitario dispone de un itinerario accesible tanto desde Zelaiarte kalea como desde Markotegi bidea que recorre accesiblemente todas las estancias que se plantean en la misma.

## 7.2. PARCELAS PROPUESTAS

### Parcela "a.40.3" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m²)s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m²)t	Sobre Rasante (m²)t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.3	Libre	2.451,21	935,90	935,90	7/8 *

(\*) 7 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 8 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque (según criterio PGOU).

### Parcela "a.40.4" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m²)s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m²)t	Sobre Rasante (m²)t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.4	Libre	2.295,85	935,90	935,90	7/8 *

(\*) 7 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 8 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque (según criterio PGOU).

### Parcela "a.40.5" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m²)s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m²)t	Sobre Rasante (m²)t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.5	Libre	2.853,55	1069,60	1069,60	8/9 *

(\*) 8 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 9 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque (según criterio PGOU).

### Parcela "a.40.6" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m²)s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m²)t	Sobre Rasante (m²)t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.6	Libre	5.223,07	1203,30	1203,30	9/10 *

(\*) 9 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 10 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque (según criterio PGOU).

### Parcela "a.40.7" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m²)s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m²)t	Sobre Rasante (m²)t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.7	Libre	4.531,50	1203,30	1203,30	9/10 *

(\*) 9 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 10 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque (según criterio PGOU).

## 7.3. Justificación de las alineaciones planteadas

Se ordenan 5 parcelas de tipología residencial de edificación adosada cada una de ellas con su rampa de garaje de 5 metros de ancho de acceso a los sótanos.

La edificabilidad del conjunto posibilita la construcción de 45 viviendas pero se ha optado por una solución de edificación adosada y por las dimensiones de las parcelas se ordenan únicamente 40 viviendas de dicha tipología, no obstante, dentro de las alineaciones que se plantean, cabe la posibilidad de construir edificaciones de bajo desarrollo en bloque y en este caso se podrían desarrollar las 45 viviendas posibles.

Se ha intentado mantener la separación a linderos de la edificación sobre rasante en 5 metros, esto ha sido posible en todos los casos salvo en las separaciones de parcelas en las que se disponen las rampas de garaje. En dichos casos las edificaciones se separan sobre rasante 10 metros pero la alineación sobre rasante de las parcelas en los puntos en los que se disponen las rampas de garaje, se han reducido a 3m. en uno de los medianiles, para que la rampa de garaje quede dentro únicamente de una de las parcelas.

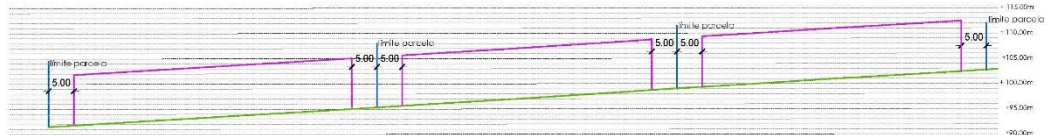
En la parcelación vigente se accedía a los sótanos en el centro de la parcela y así están ejecutados los rebajes de acceso a los garajes de la urbanización. En el presente Estudio de Detalle se prevé acceder a los garajes en la cota baja de cada parcela adosado al lindero.

Para que exista conexión entre la zona delantera y la trasera de la parcela privada de las viviendas en esquina, se necesita un espacio de paso de unos 2m. que sumado a los 5m. de la rampa de garaje hace que en estos puntos la edificación quede siempre a 7m. de retiro a lindero frente a los 5m. habituales. De mantener en la parcela contigua los 5 m. a linderos, en estos puntos, la edificación sobre rasante se separaría 12 m. frente a los 10m establecidos, es por ello que el Estudio de Detalle propone reducir la separación a linderos en estos puntos concretos.

Al objeto de analizar el resultado de la imagen urbana que se propone, se han realizado tres esquemas de fachada. La primera de ellas con 10 metros de separación con la tipología vigente de bifamiliares, la segunda con los 10 m de separación pero en bloques adosados de mayor tamaño, como se están ejecutando en la actualidad en el entorno, con una seriación de 7 viviendas adosadas por cada volumen y la tercera propuesta es la que se propone en el presente Estudio de Detalle con edificaciones de menor tamaño por la agrupación de menos viviendas, entre 3 y 4 generalmente.

Las circunstancias impiden mantener la separación a linderos de 5 m en ambos casos y se propone la reducción a 3m. en uno de los casos, cumpliendo con el retiro mínimo permitido por el Plan General de Ordenación Urbana, aunque se reduzca el retiro establecido por el Plan Parcial vigente, ya que aunque la separación a linderos entre las parcelas en las que se proyectan rampas de garajes es de 5 metros y de 3 metros para la parcela que no dispone de rampa de garaje, la separación de las edificaciones sobre rasante sigue siendo de 10 metros.

Se establece, el número máximo de 5 viviendas adosadas/conjunto en Markotegi kalea y 4 viviendas adosadas/conjunto en Zelaiarte, además de la separación mínima de 5,00 m. entre conjuntos de la misma parcela.



- Límite parcela
- Delimitación de la volumetría
- Vial

## 7.4. Ordenanzas particulares de edificación

### 7.4.1. PARCELA "a.40.3" (Viviendas libres)

#### 1. SUPERFICIE:

Parcela a.40.3.....2.451,21 m2(s)

#### 2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres.....a.40 Residencial de bajo desarrollo

#### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

– Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.3..... 935,90 m2 (t)

– Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.40.3..... 935,90 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

\* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación". La distancia mínima de edificaciones entre parcelas será de 10 m. y de 5,00 m. entre las edificaciones de la misma parcela. Se establece el número de 4 viviendas adosadas/conjunto en Zelaiarte kalea.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

\* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.3..... s-1+s-2+pb+2

\* Altura de la edificación:

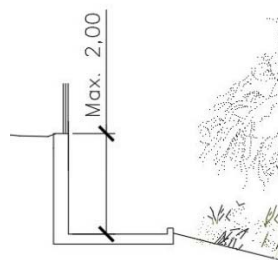
Parcela a.40.3..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

\* Cierres de finca:

Los cierres de finca entre las parcelas privadas y la zona comunitaria será de 2 metros de muro como máximo, desde la cota de la parcela privada a la rasante del espacio común.



#### 4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:

Parcela a.40.3..... 7/8 viv.\*

(\*) 7 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 8 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque. (según criterio PGOU).

- Régimen de dominio:

Privado.

#### 7.4.2. PARCELA "a.40.4" (Viviendas libres)

##### 1. SUPERFICIE:

Parcela a.40.4.....2.295,85 m2(s)

##### 2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres..... a.40 Residencial de bajo desarrollo

##### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.4..... 935,90 m2 (t)

- Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.40.4..... 935,90 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

\* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación". La distancia mínima de edificaciones entre parcelas será de 10 m. y de 5,00 m. entre las edificaciones de la misma parcela. Se establece el número de 4 viviendas adosadas/conjunto en Zelaiarte kalea.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

\* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.4..... s-1+s-2+pb+2

\* Altura de la edificación:

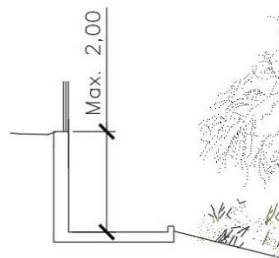
Parcela a.40.4..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

\* Cierres de finca:

Los cierres de finca entre las parcelas privadas y la zona comunitaria será de 2 metros de muro como máximo, desde la cota de la parcela privada a la rasante del espacio común.



**4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:**

- Número máximo de viviendas:

Parcela a.40.4..... 7/8 viv.\*

(\*) 7 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 8 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque. (según criterio PGOU).

- Régimen de dominio:

Privado.

**7.4.3. PARCELA "a.40.5" (Viviendas libres)**

**1. SUPERFICIE:**

Parcela a.40.5.....2.853,55 m2(s)

**2. CALIFICACIÓN**

Viviendas libres..... a.40 Residencial de bajo desarrollo



### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.5..... 1.069,60 m2 (t)

- Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.40.5..... 1.069,60 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

\* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación". La distancia mínima de edificaciones entre parcelas será de 10 m. y de 5,00 m. entre las edificaciones de la misma parcela. Se establece el número de 4 viviendas adosadas/conjunto en Zelaiarte kalea.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

\* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.5..... s-1+s-2+pb+2

\* Altura de la edificación:

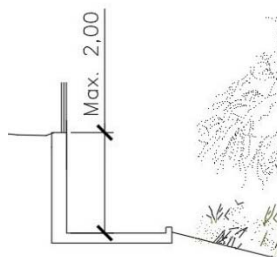
Parcela a.40.5..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

\* Cierres de finca:

Los cierres de finca entre las parcelas privadas y la zona comunitaria será de 2 metros de muro como máximo, desde la cota de la parcela privada a la rasante del espacio común.



#### 4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

– Número máximo de viviendas:

Parcela a.40.5..... 8/9 viv.\*

(\*) 8 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 9 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque. (según criterio PGOU).

– Régimen de dominio:

Privado.

#### 7.4.4. PARCELA "a.40.6" (Viviendas libres)

##### 1. SUPERFICIE:

Parcela a.40.6.....5.223,07 m2(s)

##### 2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres..... a.40 Residencial de bajo desarrollo

##### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

– Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.6..... 1.203,30 m2 (t)

– Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.40.6..... 1.203,30 m2 (t)

– Regulación de la forma de las construcciones:

\* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación". La distancia mínima de edificaciones entre parcelas será de 10 m. y de 5,00 m. entre las edificaciones de la misma parcela. Se establece el número de 5 viviendas adosadas/conjunto en Markotegi kalea.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

\* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.6..... s-1+s-2+pb+2

\* Altura de la edificación:

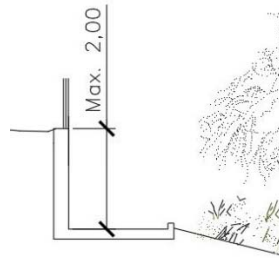
Parcela a.40.6..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

\* Cierres de finca:

Los cierres de finca entre las parcelas privadas y la zona comunitaria será de 2 metros de muro como máximo, desde la cota de la parcela privada a la rasante del espacio común.



#### 4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:

Parcela a.40.6.....9/10 viv.\*

(\*) 9 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 10 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque. (según criterio PGOU).

- Régimen de dominio:

Privado.

#### 7.4.5. PARCELA "a.40.7" (Viviendas libres)

##### 1. SUPERFICIE:

Parcela a.40.7.....4.531,50 m2(s)

##### CALIFICACIÓN

Viviendas libres..... a.40 Residencial de bajo desarrollo

##### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.7..... 1.203,30 m2 (t)

- Edificabilidad sobre rasante:  
Parcela a.40.7..... 1.203,30 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

\* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación". La distancia mínima de edificaciones entre parcelas será de 10 m. y de 5,00 m. entre las edificaciones de la misma parcela. Se establece el número de 5 viviendas adosadas/conjunto en Markotegi kalea.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse -tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, la edificabilidad señalada.

\* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.7..... s-1+s-2+pb+2

\* Altura de la edificación:

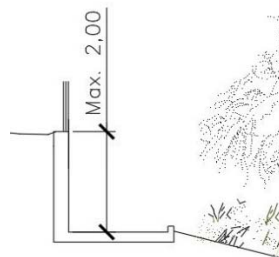
Parcela a.40.7..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

\* Cierres de finca:

Los cierres de finca entre las parcelas privadas y la zona comunitaria será de 2 metros de muro como máximo, desde la cota de la parcela privada a la rasante del espacio común.



#### 4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:

Parcela a.40.7.....9/10 viv.\*

(\*) 9 viviendas de tipología residencial edificación adosada y 10 viviendas de tipología residencial edificación de bajo desarrollo en bloque. (según criterio PGOU).

- Régimen de dominio:  
Privado.

## 8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La solución adoptada cumple con los parámetros establecidos en el PGOU de Donostia-San Sebastian, el Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA y en la Ley 2/2006 del suelo y Urbanismo así como el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

### 8.1. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Decreto 123/2012

El presente ED cumple lo establecido en los artículos 60.1, 73 y 74 de la Ley 2/2006.

Existe un incremento de edificabilidad bajo rasante así como un aumento del número de viviendas que pasan de 26 viviendas a 45 viviendas. Se trata de una actuación de dotación por incremento de edificabilidad.

Para el cumplimiento del artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se deberán plantar como mínimo 53 árboles ya que en dicho artículo se establece la plantación de un árbol por cada nueva vivienda o por cada 100 metros de construcción. La presente propuesta plantará 80 árboles para cumplir con lo establecido en el art. 28 de las NNGG del Plan Parcial del A.I.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA.

Se prevé un incremento de edificabilidad bajo rasante así como un incremento de viviendas y se dará traslado a la Sección de programación y gestión en el momento en el que se solicite la licencia de edificación.

### 8.2. Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA

Se cumple con la parcelación mínima que establece el PP de 900 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la dotación de árboles, en base a lo establecido en el artículo 28 de las NNGG del PP se plantarán 2 árboles por vivienda, la presente propuesta plantará 90 árboles en total.

Para cumplir con la exigencia de aparcamiento se cumplirá lo establecido en el art. 63 de las NNGG del PGOU en cuanto a aparcamiento de coches y bicicletas.

### 8.3. PGOU de Donostia-San Sebastian

Se cumple con la parcelación mínima que establece el PGOU de 1.000 m<sup>2</sup> en el artículo 36.

Se cumplirá lo establecido en el art. 63 de las NNGG del PGOU en cuanto a la dotación de aparcamiento de vehículos y bicicletas. Se garantiza la dotación de 0,35 pl/25 m<sup>2</sup>(t) para aparcamiento de vehículos y 1 plaza/100m<sup>2</sup> para aparcamiento de bicicletas, lo que supone 75 plazas de aparcamiento para coches y 54 para bicicletas.

Se garantizará en base al art. 60.1 la superficie necesaria para cumplir la dotación de aparcamiento de vehículos en la planta bajo rasante y a partir de ahí, se podrán implantar otros usos auxiliares a modo de ampliación o complementación del principal.

## 9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

En los correspondientes proyectos de edificación, se justificará el cumplimiento del CTE DB-SI.

En referencia al cumplimiento del apartado "1.Aproximación y Entorno de los Edificios" y "2. Accesibilidad por fachada" cabe señalar, que al tratarse de edificaciones de viviendas, cuya altura de evacuación descendente es < 9m. se considera que el entorno del edificio es un lugar seguro, por lo que no le afecta el cumplimiento de estos apartados del CTE.

La urbanización del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" ya se encuentra ejecutada y recibida por el Ayuntamiento de San Sebastian, dicha urbanización cuenta con hidrantes enterrados en la acera modelo "San Sebastián", situados a una distancia, entre ellos, inferior a los cien metros. La red hidráulica que abastece a los hidrantes permite el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

## 10. OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" ya se encuentra ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento de San Sebastian. Los viales que dan frente a las parcelas están completamente urbanizados y no es necesario ejecutar ninguna obra, en parcela, pública por el desarrollo de la edificación.

Zelaiarte kalea es el vial al que afrontan las parcelas a.40.3, a.40.4 y a.40.5, es un vial de coexistencia sin aceras definidas, donde se ubican los aparcamientos. La propuesta de ordenación reserva una acera de 2 m. facilitando el acceso peatonal a las viviendas que afrontan a Zelaiarte kalea, ya que las puertas de las viviendas en algunos casos coincidirían con plazas de aparcamiento. Se propone una acera de 2 m. que si el Ayuntamiento lo considerase oportuno se cedería en el momento de la construcción de las edificaciones.

Las parcelas a.40.6 y a.40.7 afrontan a Markotegi bidea que es un vial provisto de aceras.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de edificación que se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación en el que se establecerán las previsiones de conexión a las redes generales municipales, así como características de los accesos peatonales y rodados, cierres de parcela...

**Promotor:** Inmobiliaria Renteria, S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

En dicho Proyecto de Obras Complementarias de edificación se definirá a su vez el espacio común en el que se proyecta una zona deportiva, juego de niños y piscina comunitaria.

## 11. SERVIDUMBRES

### Servidumbres entre parcelas

El espacio común, en el que se proyecta la zona deportiva, la piscina y zona de juego de niños, es de uso comunitario con acceso tanto desde Zelaiarte kalea como desde Markotegi bidea. Dicho espacio quedará sometido a las servidumbres que resulten necesarias para el uso y disfrute de dicho espacio por los usuarios de las 5 parcelas que se proyectan.

Las citadas servidumbres se establecerán, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

## 12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

La urbanización del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" ya se encuentra ejecutada y recibida por el Ayuntamiento de San Sebastian, dicha urbanización cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad a los edificios.

El espacio común, en el que se proyecta la zona deportiva, la piscina y zona de juego de niños cumplirá la normativa de accesibilidad. Dicho espacio de uso comunitario dispone de un itinerario accesible tanto desde Zelaiarte kalea como desde Markotegi bidea que recorre accesiblemente todas las estancias que se plantean en la misma.

Se adjunta Anejo "III" de justificación de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000 y el CTE SUA 9.

## 13. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. INNECESARIEDAD

En el apartado 2 del art.6 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece que los Estudios de Detalle, en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

## 14. IMPACTO DE GENERO

La resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el consejo de Gobierno "por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres"

El Estudio de Detalle se limita a agrupar las parcelas privadas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3 del A.I.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" de AÑORGA en cinco y adaptar las alineaciones y rasantes. El ámbito de actuación del Estudio de detalle se limita al interior de 10 parcelas privadas y no influye en ningún tipo de espacio público.

El contenido del Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima, no implica ninguna modificación del espacio público ya que únicamente se actúa dentro de las parcelas privadas.

Se adjunta como "Anejo II Impacto de Genero" el informe justificativo de la carencia de relevancia desde el punto de vista del género de conformidad con el Anexo II de las Directrices aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto del consejo de Gobierno del Gobierno Vasco.

## 15. INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

El art. 7-7 de la Ley 2/2006 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes "que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios".

El contenido del presente Estudio de Detalle se limita a agrupar las parcelas privadas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17, a.410.1, a.410.2 y a.410.3 del A.I.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" de AÑORGA en cinco y adaptar las alineaciones y rasantes.

El Estudio de Detalle no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población relevante que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.



## 16. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" AÑORGA se encuentra incluida en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) de "El Antiguo" que incluye parte de los barrios de El Antiguo, Ibaeta, Aiete y Añorga, definido en el Plan de acción de mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia-San Sebastian.

En el Proyecto de edificación se justificará la elección de los diferentes sistemas constructivos y materiales para dar cumplimiento a la normativa vigente de Ruido.

Tal y como se observa en el Mapa de Ruido redactado por el Ayuntamiento de Donostia San Sebastian, la incidencia de ruido en las fachadas de las viviendas que se prevé en las parcelas son las siguientes:

L día: <55 dB(A)  
L noche: <50 dB(A)

Los Objetivos de Calidad Acústica para ruido aplicables a áreas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes que establece el Decreto 213/2012 son las siguientes:

**Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial en futuros desarrollos:**

L día: 60 dB(A)  
L noche: 50 dB(A)

Los valores que se señalan para la parcela indican niveles acústicos que no superan los objetivos de calidad acústica durante el periodo diurno, establecido en 60 dB(A), y el nocturno establecido en 50 dB(A), por lo que podemos concluir que se cumple la normativa.

## 17. GESTION Y DESARROLLO

El ámbito en el que incide el presente Estudio de Detalle tiene una escasa dimensión, cuatro parcelas urbanizadas/solares por lo que se trata de una Actuación de Dotación por incremento de edificabilidad urbanística en base a lo establecido en el art. 137 de la ley 2/2006 ya que se prevé un incremento de edificabilidad bajo rasante y un aumento del número de viviendas.

Una vez que se apruebe definitivamente el presente Estudio de Detalle, y previo a la licencia de obra, se inscribirá la agrupación en cinco de las 10 parcelas primitivas para dar lugar a las nuevas parcelas "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7" y al ajuste del Proyecto de Reparcelación inscrito por medio del documento jurídico que corresponda.

En el momento en el que se solicite la licencia de edificación de las parcelas la Sección de Programación y Gestión valorará la repercusión del incremento de la edificabilidad bajo rasante así como el aumento del número de viviendas que se proyecta.

Junto con el Proyecto de edificación de las cinco parcelas se presentará el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

Donostia-San Sebastián, Noviembre de 2021

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

## Documento "B" PLANOS DE INFORMACIÓN

## Índice

### PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Plano de Situación .....	1/30.000-1/5.000
1.2	Estado Actual y Parcelario Plan Parcial .....	1/500
1.3	Ámbito de Actuación Estudio de Detalle .....	1/3.000
1.4	Alineaciones parcelas a.500 10-11-12-13-14-15-17 y a.410.1-2-3 según Plan Parcial Atotxa Erreka .....	1/500
1.5	Rasantes Parcelas a.500 10-11-12-13-14-15-17 y a.410.1-2-3 según Plan Parcial Atotxa Erreka .....	1/500

## Documento "C" PLANOS DE ORDENACIÓN

## Índice

### PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1	Ordenación propuesta .....	1/500
2.2	Parcelas resultantes a.40.1 y a.40.2 .....	1/3.000
2.3	Superpuesto de ordenación propuesta y estado actual y situación de las secciones .....	1/500
2.4	Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación ...	1/500
2.5	Secciones 1 y 2 .....	1/250
2.6	Secciones 3 y 4 .....	1/250
2.7	Alzados viales .....	1/250

## Documento "G" ANEJOS

---

## ANEJO I:

### NORMAS URBANÍSTICAS PARTICUALES



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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

Los expedientes urbanísticos (Plan Parcial y Proyectos de Reparcelación y Urbanización, aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 30 de noviembre de 2004, 1 de diciembre de 2006 y 2 de marzo de 2007), promovidos en desarrollo del citado Plan General de 1995, y que este Plan General convalida, afectan así a una parte de este Ámbito (denominada subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka"), manteniéndose en el

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

resto sus actuales condiciones particulares de ordenación. Se consolida asimismo el Estudio de Detalle de las parcelas "a.500.80" y "a.500.95" ordenadas por el citado Plan Parcial (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

A su vez, en lo referente al número de viviendas de posible implantación en el ámbito, se ha de estar a lo resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en este nuevo Plan General.

Por otro lado, se considera también objetivo expreso del presente Plan General la bulevarización de la carretera N-I a su paso por Añorga, siempre en las debidas condiciones de coordinación global con las previsiones de encauzamiento de la regata de Añorga y de desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, así como con las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado.

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

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

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

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

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

\* Bajo rasante:

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

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

#### \* Perfil de edificación:

- Sobre rasante..... III
- Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

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

### c) Condiciones de parcelación:

Superficie de parcela mínima ..... 900 m<sup>2</sup>(p)

### B.- Condiciones generales de uso:

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

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

### A.- Condiciones generales de edificación:

#### a) Edificabilidad urbanística.

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

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

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

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso:

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

### 2.- Clasificación urbanística.

- \* Los terrenos pertenecientes al subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.
- \* El resto de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

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

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

El subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" se encuentra actualmente en fase de ejecución.

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

- \* La comunicación viaria del Ámbito con la red general del municipio se efectuará mediante dos conexiones complementarias: la actual con la carretera N-I en Añorga Txiki, y una nueva con el Ámbito de "Zuatzu".
- \* Se reservará para el sistema de espacios libres al menos el 12% de la superficie total ordenada en el subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka".

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

##### a) Subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka"

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

- La primera afecta a las parcelas de tipología "a.500 Residencial de edificación aislada" ordenadas en ese Plan Parcial, que pasarán a ser consideradas como de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo". En todo caso, las condiciones reguladoras de la forma y del uso de la edificación autorizada en cada una de ellas (edificabilidad, altura y número de plantas, parcelación, retiros, número de viviendas, etc.) serán las establecidas en cada caso por dicho Plan Parcial.
- En segundo lugar, en lo referente al número de viviendas autorizado en el subámbito, se estará a lo que resulte de los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan General (tamaño promedio de vivienda...).
- En tercer lugar, la edificación en subsuelo responderá a las siguientes determinaciones:
  - . La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
  - . El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

##### b) Resto del Ámbito Urbanístico

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

## A.U. "AÑ.01" (Cont.)

- \* Los parámetros reguladores de la edificabilidad urbanística sobre rasante y de la forma de la edificación, también sobre rasante, autorizada en cada una de las parcelas resultantes, se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.
- \* La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* El régimen de uso de dichas subzonas pormenorizadas es el establecido con carácter general para cada una de ellas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

## **A.U. "AÑ.01" (Cont.)**

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización**

Se convalida el Proyecto de Urbanización vigente en el subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka".

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## Anejo "II" IMPACTO DE GÉNERO

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA  
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO  
DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR  
RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO  
DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO



**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO**

1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo:

Estudio de Detalle de las parcelas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17 y a.410.1, a.410.2, a.410.3 del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA- ERREKA" AÑORGA DEL PGOU de Donostia-San Sebastián.

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Departamento de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (Estudio de Detalle de las parcelas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17 y a.410.1, a.410.2, a.410.3 del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Estudio de Detalle desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Agrupar las parcelas privadas a.500.10, a.500.11, a.500.12, a.500.13, a.500.14, a.500.15, a.500.17 y a.410.1, a.410.2, a.410.3 del A.I.U."AÑ-01 ATOTXA ERREKA" de AÑORGA en 5 y adaptar las alineaciones y rasantes. El ámbito de actuación del Estudio de detalle se limita al interior de 10 parcelas privadas y no influye en ningún tipo de espacio público.

## JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.- Indicar los motivos por lo que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. El ámbito del Estudio de Detalle se limita al interior de 10 parcelas privadas/solares en suelo urbano consolidado.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

## Anejo "III" ACCESIBILIDAD

### Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"

(Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2.000, de 11 de Abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)

(Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.)

CTE-SUA-9

## 1. OBJETO

El presente Anexo de Memoria, tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 2 y 3 de la Ley 20/1997 para la Promoción de Accesibilidad y en el artículo 2 del Anexo II "Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el Entorno Urbano" del Decreto 68/2000.

A su vez se estará a lo dispuesto en la Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Tanto la normativa estatal como la autonómica referente a la accesibilidad son de aplicación, y en caso de complementariedad entre disposiciones, se aplicarán ambas. En caso de contradicción en aspectos referentes a diseño, ejecución, gestión, u otros, será de aplicación lo dispuesto en la normativa estatal.

Los espacios públicos (vías públicas, aceras, plaza, etc.) y el mobiliario urbano garantizarán la accesibilidad de todas las personas; la urbanización proyectada admite el acceso al nuevo edificio y a los espacios públicos desde el entorno.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

### 2.1. Elementos de la urbanización:

En lo que respecta al diseño básico de los itinerarios peatonales (aceras), las especificaciones técnicas y de diseño referidas al cumplimiento de las condiciones generales, dispondrán de una pendiente transversal máxima del 2%, una altura libre de paso  $h \geq 2,20$  m. y anchura mínima libre de obstáculos de 2,00 m.

La pendiente longitudinal máxima es del 6%, se han adoptado las medidas que mejor garanticen la accesibilidad y se han proyectado los recorridos garantizando una completa accesibilidad al conjunto total.

Todos los itinerarios proyectados, cumplimentan el resto de la exigencia del Decreto y ninguno de ellos presenta pasos limitados en su anchura y altura libre.

La altura de bordillos en itinerarios peatonales no excede de 12 cm.

La pavimentación de los itinerarios peatonales será antideslizante y cumplimentan la totalidad de las especificaciones del Decreto así como de la SUA. Los pavimentos serán de clase 3, según la tabla 1.1 del SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas del Código Técnico de la Edificación.

## 2.2. Mobiliario urbano:

Es el conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores, superpuestos ó adosados a los elementos de urbanización, tales como: señales, paneles informativos, papeleras, marquesinas, contenedores, etc...

Todos los elementos seguirán las normas generales de instalación, y cumplirán con las exigencias particulares señaladas en el Decreto 68/2000.

**NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO**

F.ACC/URB.A.II

**AMBITO DE APLICACIÓN:** El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.  
**ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:** Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)  Públicos y Privados de uso comunitario.	<p><b>ANCHO</b> Min. General <math>A \geq 200</math> cm</p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal <math>P \leq 6\%</math> Transversal <math>P \leq 2\%</math>. Recomd.1,5%</p> <p><b>ALTURA</b> Libre de paso <math>h \geq 2,20</math>m</p> <p><b>BORDILLO</b> acera Altura máxima. <math>h \leq 12</math>cm</p>	<p><math>A \geq 200</math> cm.</p> <p><math>P \leq 6\%</math> <math>P = 1,5\%</math> <math>h \geq 2,20</math> cm. <math>h = 12</math> cm.</p>
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<p><b>Pavimentos Duros</b>. Antideslizante y sin resaltos.</p> <p><b>Pavimentos Blandos</b>. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p><b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura <math>\leq 1,0 \times 1,0</math> cm., si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de <math>2,5 \times 2,5</math> cm.</p> <p><b>Alcorques</b>. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de cota, mediante <b>Franjas señalizadoras</b>, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura <math>\leq 1,0</math> m. y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p><b>Se cumple</b></p> <p><b>Se cumple</b></p> <p><b>Se cumple</b></p> <p><b>Se cumple</b></p>
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150 cm., de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<p><b>VADO PEATONAL</b>. Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p>PENDIENTE Longitudinal <math>P \leq 8\%</math> Transversal <math>P \leq 1,5\%</math></p>	<p><math>A = 400</math> cm <math>P \leq 8\%</math> <math>P \leq 1,5\%</math></p>
	<b>ACERA</b> a respetar de anchura $A \geq 150$ cm	$A \geq 150$ cm
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas	
	<b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la <b>franja señalizadora</b> , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de $\varnothing$ , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	

<p><b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)</p>	<p><b>ANCHO (CAMINOS y SENDAS)</b> A ≥ 2,00 m                  DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal                  DESNIVELES ≥ 0,40m Elementos continuos de protección</p>	<p><b>A ≥ 2,00 m</b>  <b>P ≤ 6%</b>  <b>Se cumple</b></p>
<p><b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)</p>	<p><b>DIRECTRIZ</b> recta                  Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm</p>	

	<p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones</p>	
<p><b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8)</p>	<p>ACCESOS 180cm                  PENDIENTE Longitudinal P 8 %                  Transversal P 1,5 %                  ANCHURA A 200 cm                  BORDILLO LATERAL H 5 cm                  LONGITUD máxima sin rellano L 10m                  RELLANO INTERMEDIO. Fondo B 200 cm                  PASAMANOS:                  Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados                  uno a H = 100 5 cm                  otro a H = 70 5 cm                  Prolongación en los extremos L = 45 cm                  PAVIMENTO Antideslizante</p>	<p>=                  P =                  P =                  A =                  H =                  L =                  B =                  H =                  H =                  L =</p>
	<p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.</p>	

	<b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones	
<b>APARCAMIENTOS</b> (Anejo II, Art.3.11)	<p><b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250 m.</p> <p>Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatonos. Espacio libre A ≥ 200 cm</p> <p><b>ANCHO de plaza</b> A ≥ 360 cm <b>LARGO de plaza</b> L ≥ 600 cm</p> <p>En BATERIA, si no es posible L = 600 cm se admite L = 500 cm En LINEA, si no es posible A = 360 cm se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.</p>	<p><b>Nº de plazas = R =</b></p> <p><b>Se cumple</b> <b>Se cumple</b></p>
	<b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	
<b>MOBILI. URBANO</b> (Anejo II, Art.4)	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p><b>NORMAS GENERALES</b></p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.</p> <p>En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.</p> <p>Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p><b>Elementos salientes de fachada</b> fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc h ≥ 220cm Elemento fijo o móvil a h &lt; 220cm, se prolongará hasta el suelo. Elementos Transparentes 2 Bandas de a = 20cm, colocadas una a h = 90cm otra a h = 150cm</p>	
<b>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos</b> (Anejo II, Art.4.2.2.5)	<p><b>BOCAS</b> h = 90cm <b>CONTENEDORES</b> Fuera del itinerario peatonal</p>	<p><b>h = 90 cm</b> <b>SI</b></p>
<b>FUENTES Y BEBED.</b> (Anejo II, Art.4.2.2.6)	<p>Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥ = 2,5x2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90 cm</p>	<p><b>Se cumple</b> <b>h ≤ 90 cm</b></p>
<b>BANCOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.7)	<p>Asiento con respaldo h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m</p> <p>Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><b>Se cumple</b> <b>d = 50 m</b></p>
<b>BOLARDOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
<b>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización</b> (Anejo II, Art. 4.3)	<p>La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean antideslizantes y resistan al vuelco. <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b></p> <p>Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc. d = 50 cm <b>Luces rojas</b>, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente.</p> <p><b>Itinerario peatonal garantizado</b> a ≥ 150 cm Si la acera fuese menor de 150 cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrado a h ≤ 220 cm deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinales al itinerario.</p>	