

**Estudio de Detalle para el A.U “E.G.17 MUNDAIZ” (EGIA),
anteriormente denominado A.I.U “E.G.20 MUNDAIZ
Donostia – San Sebastián**

Memoria y documentación gráfica



FIARK ARQUITECTOS SLP
Av. Zumalakarregi 7, bajo.
20.008 Donostia – San Sebastián
CIF: B20831764
Tlf: 943 20 04 03

Junio 2020

ÍNDICE

1. AGENTES	2
1.1 PROMOTOR	2
1.2 REDACTOR	2
2. OBJETO	2
3. ANTECEDENTES	2
3.1 INTRODUCCIÓN	2
3.2 PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO.....	2
4. ÁMBITO	3
5. ORDENACIÓN VIGENTE	3
5.1 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	3
5.2 ORDENANZAS	4
6. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	5
6.1 NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	7
7.1 ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTAS	7
7.2 ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS	7
7.3 CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	8
7.4 COORDINACIÓN DE TRABAJOS.....	9
8. ÍNDICE DE PLANOS	10

1. AGENTES

1.1 PROMOTOR

COLEGIO SAGRADO CORAZÓN MUNDAIZ

CIF R2000160H

Domicilio: Calle Mundaiz nº 30. 20.012 Donostia-San Sebastián

Persona de contacto: Luciano Moreno

Tlf: 943 327 002

1.2 REDACTOR

FIARK ARQUITECTOS SLP

CIF B20831764

Domicilio: Av. Zumalakarregi 7, bajo. 20.008 Donostia- San Sebastián

Persona de contacto: Unai Aldama / Fernando Gárate

Tlf: +34 943 460 403

2. OBJETO

El Estudio de Detalle que aquí se desarrolla se limita a modificar o reajustar las siguientes determinaciones de carácter pormenorizado de las ordenanzas reguladoras del P.E.R.I A.U. "EG.17 Mundaiz" y sus posteriores modificaciones:

- Alineaciones y rasantes (únicamente en cuanto a alineaciones se refiere)
- Ocupación de parcela.
- Posición y distribución en la parcela del nuevo polideportivo que se va a ejecutar.
- Redistribución de zonas de aparcamiento y sentidos viarios.
- Reforma y consolidación de forma y superficies construidas del graderío del campo de fútbol.

Propuesta de actuaciones para completar los servicios del Centro Educativo hasta completar la superficie edificable máxima establecida.

3. ANTECEDENTES

3.1 INTRODUCCIÓN

Con fecha 28 de Diciembre de 2012, el Ayuntamiento de Donostia San Sebastián procedió otorgar la aprobación inicial a la Modificación del Plan Especial A-U "E.G 17 Mundaiz" (Egia) – en adelante el P.E.R.I Mundaiz- anteriormente denominado A.I.U EG20 Mundaiz (Colegio Sagrado Corazón Mundaiz – Mundaiz Ikastetxea), redactado por los Arquitectos D.Germán Goienetxe Bereau y D. José Javier Pi Chevrot.

El citado documento de aprobación inicial se produjo con sujeción a determinadas observaciones, con indicación expresa de que las correcciones debieran presentarse en un nuevo texto del Plan. Posteriormente, el Director de Urbanismo, D. David Rebollo Aguado, solicita se presente en el Ayuntamiento seis ejemplares completos del Texto Refundido que recoja las correcciones mencionadas anteriormente, con la finalidad de proseguir el trámite de obtención de la Aprobación definitiva.

A tal efecto, se presentó el Texto Refundido del documento de Modificación del Plan Especial A.U"EG.17 Mundaiz" (Egia), redactado por D. Germán Goienetxe y D.José Javier Pi Chevrot en febrero de 2013. En este documento se describen las modificaciones realizadas rectificando la errata existente en el cuadro 5.3 modificando la superficie de la Capilla Salón de Actos a 1.161,00 m2, y añadiendo un Almacén de Embarcaciones Deportivas con una superficie de 104,00 m2.

Tanto en el P.E.R.I Mundaiz como en su posterior modificación se indica en el Art. 10 del Título Tercero que debido al grado de precisión con que se estudió la ordenación para la redacción del P.E.R.I Mundaiz, no es presumible que sea necesario formular un Estudio de Detalle. No obstante, se podrán formular los mismos para reajustar las alineaciones o rasantes de los términos establecidos en el Art.91 de la Ley del Suelo, siempre que sea conveniente o necesario.

En estos momentos Hermanos del Sagrado Corazón necesitan realizar la ampliación prevista para construir un Polideportivo Multidisciplinar y mejorar los accesos y pistas deportivas existentes. En la actualidad las instalaciones existentes no siguen las alineaciones propuestas por el P.E.R.I Mundaiz ya que tras la aprobación de este documento el nuevo campo de fútbol se construyó en sentido contrario al propuesto en el P.E.R.I Mundaiz, con la consecuencia de que ahora invade en más de la mitad el área asignada por el P.E.R.I Mundaiz para la construcción de un polideportivo. La razón del cambio de sentido- orientación del campo de fútbol es esencialmente funcional para el mismo.

Es por esta razón que se estima necesario la redacción del presente Estudio de Detalle para reajustar la zonificación y alineaciones propuestos por el P.E.R.I vigente y sus modificaciones.

3.2 PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con las disposiciones de las "Normas urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) correspondientes al libro octavo "EG.17 Mundaiz" (Egia) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia – Sebastián, y del P.E.R.I A.I. U "EG. Mundaiz" y su posterior modificación anteriormente descrita.

Puesto que las actuaciones realizadas por el propietario en estos años no concuerdan con lo establecido con el P.E.R.I vigente por motivos funcionales y existencia de nuevas necesidades, es necesario formular un estudio de detalle con el objeto de completar, adaptar y modificad las condiciones de implantación y alineaciones de la edificabilidad autorizada.

A su vez, el Estudio de Detalle se enmarca en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU). En este sentido, el objeto del estudio de detalle tiene por finalidad adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la citada parcela "EG.17 Mundaiz" (artículo 73 de la LSU), concretamente los siguientes puntos:

- El señalamiento de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con el PGOU.
- Regulación de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación y urbanización.

En atención a lo indicado, las propuestas que se plantean en todos esos puntos tienen el fin de determinar las condiciones de la edificación para la construcción e implantación de un edificio destinado a cualquiera de las modalidades de uso de equipamiento comunitario previsto en el PGOU, así como usos terciarios compatibles con el característico.

Con relación a su documentación (artículo 74 de la LSU), el presente Estudio de Detalle se conforma por los siguientes documentos:

- La presente Memoria justificativa
- Los planos de información
- Los planos de ordenación

4. ÁMBITO

Situado en el extremo Sur del meandro que forma el río Urumea entre los barrios de Amara y Egia, comprende la antigua finca de Mundaiz, segregada durante los años sesenta del siglo pasado en dos parcelas de uso docente: el colegio del Sagrado Corazón de Mundaiz y el centro universitario E.U.T.G con una superficie de 64.213 m2.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la parcela con referencia catastral 8396162 de la calle Mundaiz nº 30, del A.U "EG.17 Mundaiz" delimitada por el PGOU vigente, en el barrio de Egia. Esta parcela alberga las actuales instalaciones de los Hermano del Sagrado Corazón, en adelante "Corazonistas" y tiene una superficie de 30.658 m2 contabilizada tanto en el catastro como en el P.E.R.I vigentes.

Los límites gráficos del presente Estudio de Detalle se han ajustado a la realidad de los límites físicos de la parcela actual (vallado y límites existentes). Se ha realizado un nuevo plano topográfico comprobando las cotas y límites de la parcela que se adjunta dentro de los planos del presente estudio de detalle. Para la elaboración de este plano topográfico se ha utilizado un levantamiento topográfico actual y el topográfico del ayuntamiento, para actualizar la base que ha servido para realizar los planos de ordenación.

El presente Estudio de Detalle, en adelante "E.D." no pretende modificar las superficies de ocupación, usos y edificabilidad consolidadas por el P.E.R.I vigente, pero si adaptar las condiciones de zonificación y alineaciones de este para que concuerden con la realidad y el propietario pueda realizar la ampliación prevista por el mismo P.E.R.I.

5. ORDENACIÓN VIGENTE

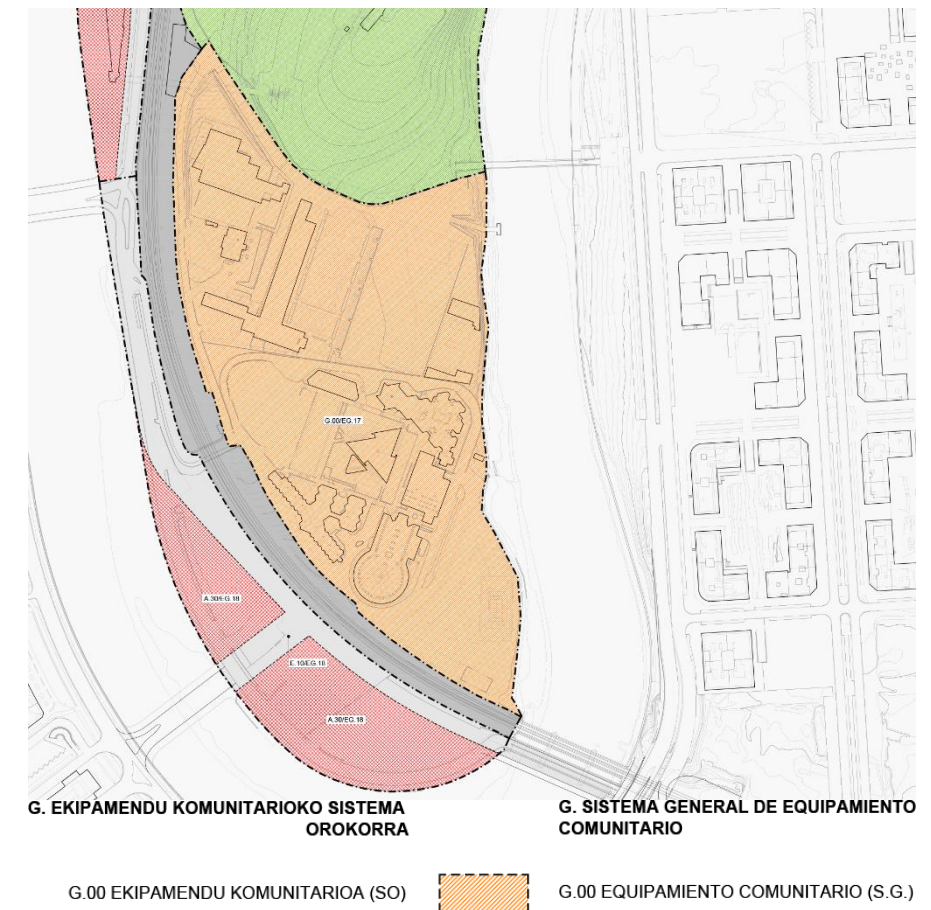
5.1 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Normativa Urbanística que actualmente afecta a la parcela:

- PGOU de Donostia – San Sebastián. Texto refundido aprobación definitiva el 26-06-2010.
- 2.1 NNUU, Normas Urbanísticas Generales. Texto refundido aprobación definitiva el 26-06-2010.
- NNPP. Libro Octavo EGIA (EG). Texto refundido aprobación definitiva el 25-06-2010.
- P.E.R.I, A.I.U "EG.20 MUNDAIZ". Aprobación definitiva en septiembre de 2002
- P.E.R.I, A.U "EG.17 MUNDAIZ" (EGIA). Anteriormente denominado A.I.U "EG.20 MUNDAIZ", aprobación inicial en diciembre de 2012
- MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I, A.U. "EG.17 MUNDAIZ" (EGIA), febrero de 2013.

El vigente PGOU clasifica como suelo urbano la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle. En su plano de ordenación pormenorizada, califica como Equipamiento Comunitario (g.00) la parcela objeto del Estudio de Detalle.

Rigen sobre el ámbito de actuación las disposiciones y condiciones establecidas para esta calificación por el Plan General de Ordenación Urbana y por las Normas Particulares específicas del A.U en cuestión. Además de lo establecido en el P.E.R.I A.I.U. "EG.20 Mundaiz" y posterior actualización y modificación A.U. "EG.17 Mundaiz".



Tal y como se indica en la Modificación del P.E.R.I Mundaiz se permite la construcción de un Pabellón Polideportivo Cubierto con una superficie máxima construida de 2.896,00 m2 de techo.

Se indican a continuación las superficies y características consolidadas actualmente:

	EDIFICIO	SUPERFICIE	USO	SUP.MAX (t)
VM	VILLA MUNDAIZ	288 m2	DOCENTE	1.152 m2 (t)
VI	VESTÍBULO INGRESO	120 m2	DOCENTE	120 m2 (t)
C-SA	CAPILLA-SALÓN DE ACTOS	513 m2	DOCENTE	1.161 m2 (t)
RC	RESIDENCIA COMUNIDAD	300 m2	RES. COMUNITARIA	1.200 m2 (t)
EE	EDIFICIO ESCOLAR	1.490 m2	DOCENTE	4.981 m2 (t)
EI	EDIFICIO ENSEÑANZA INFANTIL	1.801 m2	DOCENTE	1.646 m2 (t)
PP	PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	2.400 m2	DEPORTIVO	2.896 m2 (t)
AED	ALMACÉN EMBARCACIONES	104 m2	ALMACÉN	104 m2 (t)

TOTALES SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: 13.260 m2 (t)

EDIFICABILIDAD: 0.433 m2 (t)/m2(s)

SUELO EDIFICABLE BAJO RASANTE	323	1.06 %
SUELO EDIFICABLE BAJO Y SOBRE RASANTE	4.212	13.78 %
ÁREA PARA CAMPOS DE JUEGO, RECREO Y LIBRES	19.301	63.14 %
ÁREA PARA PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	2.400	7.85 %
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS DE SUPERFICIE	4.228	13.83 %
ÁREA ALMACÉN EMBARCACIONES DEPORTIVAS	104	0.34 %
TOTAL:	30.568	100 %

La dotación de 133 plazas totales de aparcamientos para el conjunto de la parcela es de al menos 1 plaza por cada 100 m2 (t) de superficie edificable en la misma (13.260 m2(t) superficie máxima edificable).

5.2 ORDENANZAS

CALIFICACIÓN y CLASIFICACIÓN:

SUELO URBANO G.00/EG17 Equipamiento Comunitario (S.G).

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA:

Los terrenos y construcciones serán destinados a los usos que se especifican en los planos y demás documentos del P.E.R.I, A.U. "EG.17 Mundaiz", su Modificación y el presente estudio de detalle. Sistematizándose la siguiente tipología de zonas:

- Suelo edificable bajo rasante
- Suelo edificable bajo y sobre rasante
- Áreas para campos de juego y recreo
- Área para campo polideportivo cubierto
- Red Viaria y aparcamiento de superficie
- Área para almacén y embarcadero

USOS URBANÍSTICOS:

Mismos criterios de sistematización general y contenido de usos urbanísticos establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU.

ESTUDIOS DE DETALLE:

Se podrán formular estudios de detalle para reajustar alineaciones y rasantes dentro de los términos establecidos en el Art.91 de la Ley del Suelo, siempre que se vea conveniente o necesario.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

Aquellas obras que afectan a los edificios previstos se ejecutarán como parte de las obras de edificación para lo cual los proyectos correspondientes incluirán en su contenido la definición de las especificaciones precisas de las obras de urbanización complementarias.

CONDICIONES GENERALES:

Las construcciones que se desarrollan se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificaciones, aprovechamiento y volumen, a lo especificado en el presente capítulo, en los planos de ordenación y en el Cuadro de Características de la Memoria del PERI vigente y su modificación. En los que las superficies de techo edificable asignadas a cada edificio tienen el módulo de techo máximo.

CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE:

Según lo establecido en el PGOU de Donostia- San Sebastián.

UNIDADES DE ACTUACIÓN:

La parcela de uso equipamiento comunitario docente establecida se considera, a efectos de ejecución de proyecto, licencia municipal y edificación, factible la división en módulos independientes correspondientes a cada tipo de edificación.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

De acuerdo a especificaciones particulares y generales para la edificación bajo y sobre rasante definidas en el PERI vigente. Las edificaciones previstas se corresponden con la tipología de abierta y aislada.

ALINEACIONES:

Las alineaciones se ajustarán al PERI vigente y su modificación en cuanto a edificaciones por debajo y por encima de la rasante, si bien no tienen carácter obligatorio pudiendo alterarse en función de las características definitivas de la edificación en cada caso correspondiente, manteniendo en **todo caso** una separación mínima a linderos tanto bajo como rasante, de **5,00 metros**.

PERFILES Y ALTURAS:

No se superará lo indicado en los documentos del PERI vigente y sus modificaciones.

Altura libre mínima 2,6 metros excepto en pasillos y servicios generales.

Planta de sótano de altura libre mínima de 2,2 metros.

La altura máxima del Pabellón deportivo cubierto será de 8 metros, tomando como referencia inferior el punto más bajo de la superficie de la fachada, en su encuentro con el terreno urbanizado. Como referencia superior será el nivel superior para la medición de altura libre de la última planta sobre rasante computable, excluyéndose del cómputo, a tal efecto, la altura ocupada por los elementos de estructura y cubierta del edificio.

CUBIERTAS:

Vuelo máximo admitido para alero de 1,2 metros a partir de alineaciones fijadas en planos.

Cubierta de tipo tradicional con pendiente máxima del 40% o plana o tipo terraza.

Podrán sobresalir únicamente chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas y lucernarios, antenas, pararrayos, locales de maquinaria de

ascensores y cajas de escalera. No excediendo la altura máxima de estos elementos en 2,5 metros, salvo en los casos en que razones ineludibles de estricta funcionalidad hagan necesaria mayor altura.

CUERPOS SALIENTES O VUELOS:

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre el resto de parcela no edificable.

Podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

La distribución de los vuelos en fachada será libre en función de la composición arquitectónica de la misma, computándose a efectos de superficie de techo construida conforme a los criterios señalados del P.G.O.U. Respetándose en todo caso la condición de retiro de 5 metros establecida.

CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD:

Se cumplimentarán todas las edificaciones con los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa vigente de carácter general, vigente en el momento de la construcción.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO:

Tratamiento arquitectónico homogéneo en su conjunto.

Materiales permanentes y de calidad en fachadas. Con tratamientos homogéneos en el conjunto del edificio incluidas planta baja y partes de planta sótano.

Acabado de cubierta: teja, cobre, zinc u otro material no perecedero de carácter noble. Terrazas con materiales precisos para que sean visitables. Aislamiento térmico exigido de acuerdo a normativa vigente.

CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE URBANIZACIÓN:

Proyectos de Urbanización General o Complementarios presentados con los Proyectos de Construcción de acuerdo a Decreto 60/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en cuanto a normas de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y DE DETALLE DE URBANIZACIÓN:

Proyectos de Urbanización General o Complementarios con detalle de características de materiales a emplear, autorizados por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, incluida especificación y

ubicación de hidrantes y elementos de instalaciones.

RED DE SANEAMIENTO:

De tipo separativa.

ACCESOS A GARAJES:

Accesos dando continuidad al pavimento de aceras y acomodados a las rasantes. Se permite rebaje de bordillos.

ARBOLADO:

Proyectos de Urbanización General o Complementarios con establecimiento de la plantación de arbolado, de acuerdo con la disposición prevista en el PERI vigente y sus modificaciones, si bien se admitirán modificaciones de detalle.

6. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

6.1 NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el presente caso, su necesidad deriva directamente de las necesidades del Promotor y también por la necesidad de adaptación de las condiciones de zonificación pormenorizada, alineaciones y rasantes establecidos en el P.E.R.I vigente y en sus modificaciones, a las condiciones reales que actualmente se tienen en la parcela.

Como necesidades del Promotor se establecen las siguientes:

- El colegio Mundaiz no posee en la actualidad una zona deportiva o polideportivo cubierto que pueda albergar y dar servicio a las diferentes actividades deportivas de carácter cubierto que en la actualidad son ofrecidas y promovidas por el Centro. Además, las instalaciones actualmente existentes no están en condiciones adecuadas o están en el Dominio Público Marítimo Terrestre. Del mismo modo, cabe indicar que el Centro actualmente participa en competiciones oficiales que requieren unas instalaciones adecuadas y que actualmente el Centro no posee.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad entre los diferentes edificios existentes actualmente y con la construcción del futuro polideportivo. Además de la mejora de accesos del graderío actual del campo de fútbol y la reforma y adecuación de los espacios actualmente existentes bajo este graderío y su acondicionamiento para locales de almacén y otros usos. El Centro quiere mejorar los accesos entre edificaciones para adecuarse a las condiciones de movilidad de personas discapacitadas, pero también para dotar al Centro de circulaciones mucho más funcionales entre los diferentes edificios que actualmente coexisten separados físicamente.
- Mejora y rediseño de las circulaciones viarias en el interior de la parcela para adaptarse a las nuevas construcciones y dotación de un sentido de circulación claro a la parcela, con el fin de evitar posibles riesgos de accidentes.
- Ampliación de espacio de comedor ya que actualmente el Centro no dispone de espacio suficiente para este fin.
- Cubrición y ampliación de parte de la zona de juegos y patio. Actualmente el Centro Escolar dispone de un soportal o frontón cubierto en el cual los alumnos pueden disfrutar de sus momentos de descanso en los días de lluvia, sin embargo, este espacio es muy pequeño e insuficiente para la ocupación del Centro en la actualidad y tras las actuaciones previstas.

Del mismo modo, existe una realidad actual en cuanto a zonificación pormenorizada en la parcela que no concuerda con lo establecido en el P.E.R.I vigente y sus modificaciones aprobadas:

El campo de fútbol existente no se construyó siguiendo el criterio del P.E.R.I vigente por varios motivos entre los cuales destacan:

- La orientación del mismo.
- Posición de los puntos de saneamiento.
- Aprovechamiento de instalaciones preexistentes: graderío y vestuarios del anterior campo de fútbol.

Debido a esta realidad, no es posible en la actualidad construir el polideportivo previsto en la zona indicada por el P.E.R.I vigente sin demoler y modificar en su totalidad el campo de hierba artificial existente, que se encuentra en perfecto estado y en uso. El Centro considera que existen necesidades funcionales mucho más importantes que quedarían desatendidas si parte de la inversión prevista para obras se destina a la construcción de una nueva cancha de hierba artificial.

Tal y como ya se ha señalado, las determinaciones del presente Estudio de Detalle tienen por objeto:

- El señalamiento de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada y el P.E.R.I vigente y sus modificaciones aprobadas. En los planos de ordenación se indican las alineaciones (planta y sección) de la edificación prevista por el P.E.R.I. Asimismo, se fijan las rasantes de la urbanización y de la edificación.
- Ocupación y ordenación de los volúmenes edificados y previstos de edificar atendiendo a las modificaciones necesarias debido a la no concordancia de la situación actual de la parcela con el P.E.R.I vigente y sus modificaciones aprobadas. En esencia en el ámbito o zona del Polideportivo Cubierto. Los planos de ordenación contienen la ordenación de la edificabilidad establecida por el P.E.R.I vigente y sus modificaciones aprobadas.
- Demolición y regularización de la pista de patinaje existente y construcciones de apoyo de la misma dentro de los límites establecidos en la zona de servidumbre de protección, de 20 metros correspondiente al deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Redistribución de zonas de aparcamiento y sentidos viarios.

- Reforma y consolidación de forma y superficies construidas del graderío del campo de fútbol.
- Propuesta de actuaciones para completar los servicios del Centro Educativo hasta completar la superficie edificable máxima establecida por el P.E.R.I vigente y sus modificaciones aprobadas.
- Regulación de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación y urbanización. El Estudio de Detalle establece determinadas condiciones en este sentido que deberá respetar la futura edificación.

En definitiva, tanto el objeto como la justificación del Estudio de Detalle están conforme a la LSU, al PGOU y al P.E.R.I vigente y sus modificaciones aprobadas.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y ORDENANZAS

En atención a lo indicado, el objetivo del conjunto de las propuestas de este Estudio de Detalle es el de determinar las condiciones urbanísticas adecuadas para la construcción e implantación de un polideportivo cubierto, ampliación del patio superior y su cubrición, reforma de graderío existente y mejora de la conexión entre los diferentes edificios de la agrupación, adaptado a sus características y condicionantes.

Así, debido a la topografía del terreno y a los condicionantes preexistentes, se ha planteado un edificio en paralelo al campo de fútbol de hierba artificial y que limitan con la línea de costas en su fachada hacia el río Urumea, realizando la demolición correspondiente del campo de Hockey que actualmente se encuentra dentro de la servidumbre de costas y, por lo tanto, fuera de ordenación. Del mismo modo se plantea una pasarela abierta de conexión desde el patio superior del colegio hasta el acceso del nuevo polideportivo para mejorar la accesibilidad directa de los alumnos y personas de movilidad reducida sin que tengan que salir al aparcamiento y zonas de circulación rodada. Con el objeto de mejorar las circulaciones rodadas en el solar se plantea un cambio del sistema de circulación haciéndolo en 1 sentido y aprovechando la bajada hacia Tabakalera para ubicar las plazas de aparcamiento que se pierden con la construcción del polideportivo.

En el patio superior se plantea ampliar uno de los patios hacia el aparcamiento y dotarlo de una cubierta para que los alumnos puedan tener una zona de recreo cubierta para el día-día en las jornadas de mal tiempo. Esta actuación viene motivada ya que el centro necesita ampliar su comedor y esta ampliación se quiere realizar en el pequeño pórtico existente ahora mismo bajo el Centro Escolar abierto al patio de juegos.

La ordenación plantea albergar la edificabilidad prevista y límite del Plan Especial en el volumen del polideportivo, en la ampliación del comedor, y con las pasarelas de conexión que al considerarse abiertas no computan como superficie construida según lo señalado en el Planeamiento General.

7.1 ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTAS

El acceso principal a la parcela se produce desde la calle Mundaiz a cota + 15 aproximadamente, pudiendo acceder a este punto en único sentido desde Tabakalera o desde el Paseo del Urumea pasando por encima las vías del tren. Este último tramo posee de dos sentidos.

La nueva circulación propuesta limitará el acceso a la parcela solamente desde este punto indicado, ya que actualmente el vial que llega desde la calle Mundaiz y se bifurca con otro vial que discurre limitando con el parque de Cristina Enea, es de doble sentido y permite el acceso desde ese nuevo punto tanto al complejo escolar como al aparcamiento inferior. Con esta nueva propuesta se pretende que este vial sea únicamente de 1 sentido y de salida, de forma que se generará un circuito de 1 sentido y se aprovechará la anchura de este vial para poder implantar ahí nuevas plazas de aparcamiento. En ocasiones puntuales o especiales se permitirá invertir el sentido del sentido para paso de autobuses o camiones.

La cota de acceso al nuevo polideportivo será la cota + 9.60. La pasarela de conexión entre el patio superior del colegio y el polideportivo partirá desde la cota +14.8.

Las alineaciones que actualmente limitan el emplazamiento de un polideportivo cubierto en el PERI vigente y sus modificaciones se modificarán para adaptarse a la nueva posición del mismo. Manteniéndose en todo momento la separación de 5 metros a linderos indicada en el PERI.

Se permitirá el ajuste de estas cotas en más/menos 50 centímetros, justificadamente para adecuarla a las rasantes del viario existente.

Hay que señalar que la construcción del nuevo edificio no afectará a las dimensiones del campo de fútbol, que seguirá manteniendo las medidas reglamentarias precisas para albergar competiciones del nivel actual, además de que se determinará un plan de obra para que ésta afecte lo menos posible al funcionamiento del campo y pueda seguir en uso durante las obras.

7.2 ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS

La rasante principal será la de la cota +9.60 (y se empleará para la medición de la altura máxima del nuevo polideportivo), ya que la planta que aquí se genera es la que se considera como planta baja. Según las NNUU del PGOU, planta baja es la "Planta de edificación cuyo suelo está situado en su totalidad (incluida la fachada posterior) sobre la rasante del terreno o a menos de 1,20 m por debajo de ésta en todas sus fachadas, sin considerar a estos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes".

Así, el volumen edificado tendrá un máximo de dos plantas por encima de la cota de referencia +9.60; la planta baja que albergará la cancha de juego, vestuarios y locales de servicio, almacenes... y la planta primera que serán las gradas del polideportivo y el acceso desde la rampa de conexión con el patio superior que se encuentra en cota +14.8.

En cuanto a las alturas, la altura máxima de la edificación sobre rasante (es decir, a partir de la cota de referencia +9.60) de 8 metros sin contar con el espacio ocupado por la estructura, con un máximo de 12 metros totales. La forma de medir la altura se realizará conforme a los criterios PERI vigente.

Las alineaciones en planta de la edificación se representan en el plano de ordenación "Alineaciones". Dichas alineaciones se han representado mediante dos líneas:

- Alineación de planta sobre rasante: se refiere a la envolvente máxima que deberá respetar la edificación en sus plantas superiores (es decir, las situadas sobre la cota +9.60).

En cuanto a las alturas máximas y mínimas de las plantas de la edificación, se atenderá a lo regulado en las NNUU del PGOU y el PERI vigente.

7.3 CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Todos los elementos que sobresalgan sobre el último forjado tendrán una composición y diseño que no destaquen sobre el volumen principal: en la medida de lo posible se agruparan y se reducirá al mínimo sus dimensiones.

7.4 CUMPLIMIENTO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Tal y como se ha mencionado en anteriores párrafos, el objetivo de este estudio de detalle y de la propuesta es, sobre todo, poder modificar las alineaciones del PERI vigente para permitir la construcción de un polideportivo en condiciones ajustándose a la realidad actual de la parcela. A su vez, mejorar las circulaciones y conexiones y dotar de una zona de patio cubierta para que los alumnos puedan disfrutar del mismo los días de lluvia.

A continuación, se adjunta la tabla resumen de superficies de la propuesta y cumplimiento de la edificabilidad máxima:

	EDIFICIO	SUPERFICIE	USO	SUP.MAX (t)
VM	VILLA MUNDAIZ	288 m2	DOCENTE	1.152 m2 (t)
VI	VESTÍBULO INGRESO	120 m2	DOCENTE	120 m2 (t)
C-SA	CAPILLA-SALÓN DE ACTOS	513 m2	DOCENTE	1.161 m2 (t)
RC	RESIDENCIA COMUNIDAD	300 m2	RES. COMUNITARIA	1.200 m2 (t)
EE	EDIFICIO ESCOLAR	1.490 m2	DOCENTE	4.981 m2 (t)
EI	EDIFICIO ENSEÑANZA INFANTIL	1.801 m2	DOCENTE	1.646 m2 (t)
	FUTURAS AMPLIACIONES EE Y EI		DOCENTE	209 m2 (t)
PP	PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	1.647 m2	DEPORTIVO	2.157 m2 (t)
AED	ALMACÉN EMBARCACIONES	104 m2	ALMACÉN	104 m2 (t)
GR	NUEVO GRADERÍO CAMPO DE FÚTBOL / SALAS POLIVALENTES. Bajo rasante 419,90 m2t	540 m2	DEPORTIVO	0.00 m2 (t)
AED	PATIO CUBIERTO (50%)/ almacenes bajo rasante 129.10 m2t	1.060 m2	ZONAS DE RECREO CUBIERTAS	530 m2 (t)
TOTALES SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA:				13.260 m2 (t)
EDIFICABILIDAD:				0.434 m2 (t)/m2(s)
TOTALES SUPERFICIE OCUPADA:				7.863 m2 (s)

SUELO EDIFICABLE BAJO RASANTE	867	1.06 %
SUELO EDIFICABLE BAJO Y SOBRE RASANTE	4.756	13.78 %
ÁREA PARA CAMPOS DE JUEGO, RECREO	6.780	22.00 %
ÁREA PARA PABELLÓN POLIDEPORTIVO CUBIERTO	1.647	5.39 %
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS DE SUPERFICIE	5.715	18.70 %
ÁREA DE EMBARCADERO	1.095	3.57 %
RED PEATONAL	3.131	9.91 %
ESPACIOS VERDES, LIBRES Y HUERTAS	7.444	25.19 %
TOTAL:	30.568	100 %
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	-100	-0.33 %

Según lo indicado en el Art.31, del PGOU, la superficie construida de la zona de patio cubierta computa al 50% al ser un centro privado. Del mismo modo tanto la pasarela elevada que va desde el patio del centro escolar al polideportivo, como la que se instalará entre el centro escolar y el patio de acceso del centro infantil no se computan al considerarse elementos abiertos en sus dos caras y de simple comunicación y accesibilidad. No se considera tampoco como superficie construida la ocupada por las escaleras de subida desde el parking al patio superior, al ser unas escaleras abiertas con única función de conexión entre ambos niveles.

APARCAMIENTOS:

La dotación de aparcamientos se compone de 134 plazas para vehículos ligeros, 10 plazas para motocicletas. Se incluyen además otras 4 plazas para personas de movilidad reducida distribuidas en toda la zona.

Según el Art.63 se indica que la dotación de aparcamiento para bicicletas ha de ser de al menos 3 plazas por cada 100 m2/(t), 398 plazas. Actualmente se proponen dos zonas para este fin como son el vial de acceso hasta la recepción del colegio, y la acera justo al lado del acceso peatonal desde el parque Cristina Enea.

Sin embargo, como la dotación de número de aparcamiento ligero es superior al exigido se prevé cumplir esta dotación con el marcado de estas plazas para estacionamiento de bicicletas.

De esta forma la dotación total para vehículos ligeros es de **138** plazas lo que hace que se supere la relación establecida en el PERI de **1 plaza por cada 100 m2 (t)** de superficie edificable de la misma (13.260 m2(t) superficie máxima edificable.)

7.5 TRÁNSITO PEATONAL.

Las aceras peatonales propias de la red viaria se integran en el sistema de conexión de diferentes áreas de juego y porches destinados a recreo cubierto en los edificios escolares, disponiéndose de itinerarios alternativos en rampa o pasarela elevada peatonal a fin de resolver puntos determinados con escaleras y en cumplimiento del Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Se ha previsto de este modo la construcción de una pasarela elevada para conectar directamente el centro escolar con el polideportivo, de forma que los alumnos no tengan que salir del recinto escolar al parking ni a viales rodados y permitiendo un itinerario accesible a las gradas del polideportivo. Del mismo modo se propone otra pasarela elevada de conexión del patio de acceso a la escuela infantil con el centro escolar en su planta 2º. Esta última pasarela permite el acceso directo de profesores desde la Villa, pero resuelve también la accesibilidad a esa 2º planta del centro escolar.

7.6 OTRAS DISPOSICIONES

El presente Estudio de Detalle no tiene como objeto modificar otras disposiciones ya preestablecidas en el PERI vigente, a excepción de la modificación de alineaciones y detallado de usos pormenorizados y actuaciones previstas por el propietario de la parcela.

Es por ello que se mantiene lo establecido en el PERI vigente y sus modificaciones en lo que respecta a los títulos de "RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO", "RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL" Y "ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN", al igual que lo indicado en las "NORMAS DE URBANIZACIÓN".

Cabe destacar que a fecha de 31 de marzo de 2020 se publica el **Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.**

En este decreto se detalla que instrumentos han de ser sometidos a evaluación ambiental estratégica (los considerados como "planes") y los que carecen de naturaleza propia de los planes **no siendo sometidos a la mencionada evaluación ambiental estratégica** (los considerados <restantes instrumentos de ordenación urbanística> como, **estudios de detalle**, ordenanzas de edificación y urbanización y catálogos de protección):

"2.- Los estudios de detalle; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico 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."

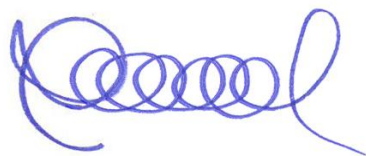
7.7 COORDINACIÓN DE TRABAJOS.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la modificación de alineaciones y rasantes con respecto a lo indicado en el PERI vigente para poder ampliar las instalaciones del centro con un Polideportivo cubierto. Además, el promotor tiene la necesidad de mejorar las conexiones y circulaciones tanto peatonales como rodadas entre los edificios del complejo y dotar de un espacio cubierto de recreo y un comedor más amplio, dado que actualmente se les ha quedado pequeño.

Es por ello que se quiere acometer esta actuación de forma ordenada:

- Demolición de la pista de hockey patines existente y que se encuentra dentro de la servidumbre de Dominio Público Marítimo Terrestre. Creación de explanada para que pueda ser utilizada como aparcamiento.
- Inicio de labores de construcción del nuevo polideportivo.
- Inicio de las labores de demolición de gradas del campo de fútbol, ampliación del patio de recreo superior.
- Conexión mediante pasarela peatonal abierta del patio superior con el polideportivo.
- Ejecución de nuevo graderío de campo de fútbol y cubierta para el patio de recreo superior.
- Ampliación del comedor en el pórtico abierto a patio del centro escolar, modificación de circulación y obras necesarias para acondicionar la nueva circulación.
- Conexión de la zona de acceso a infantil con el centro escolar mediante pasarela peatonal abierta.

En San Sebastián a 18 de junio de 2020:



Fernando Gárate Churruga



Unai Aldama Elorza

8. ÍNDICE DE PLANOS

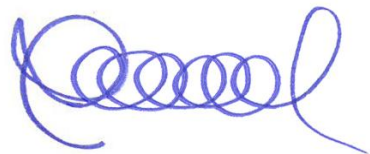
8.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01_ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02_ NNPP ESTADO ACTUAL Y DELIMITACIÓN
- I.03_ NNPP ZONIFICACIÓN GLOBAL
- I.04_ NNPP ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
- I.05_ TOPOGRÁFICO ACTUAL MUNICIPAL Y SUPERPUESTO
- I.06_ VIGENTE SOBRE ESTADO ACTUAL

8.2 PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTA

- ED.01_ ORDENACIÓN PROPUESTA Y USOS PORMENORIZADOS
- ED.02_ ALINEACIONES Y RASANTES
- ED.03_ SECCIONES REPRESENTATIVAS

En San Sebastián a 18 de junio de 2020:



Fernando Gárate Churruca



Unai Aldama Elorza

FIARK ARQUITECTOS SLP