



# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

ESTUDIO ALD (ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.) CIF: B-20.900.296. Araba (Mercedes 3. Inbidea 20400 TOLOSA (Euzkadi)) [www.estudioald.com](http://www.estudioald.com) Tel: 943 645 035 Fax: 943 650 134  
ald@estudioald.com

memoria\_memoria



ALD



# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

## 1.-INTRODUCCIÓN

El CEIP SAMANIEGO HLHI se ubica en el ámbito urbanístico "1. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO DOCENTE" del PGOU de Tolosa. El área total de este ámbito asciende a 81.827m<sup>2</sup>(s).

De acuerdo a la Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Tolosa referente al área de equipamiento escolar T.2 Santa Lucía, documento vigente, el centro de estudios ocupa la parcela P4, cuya superficie asciende a 7.494m<sup>2</sup>(s).

El CEIP dispone de varios patios de juego descubiertos de amplias dimensiones. Sin embargo no existen muchos espacios exteriores donde poder cobijarse durante los días de lluvia. Tan solo el frontón cumple con ese objetivo.

Debido a ello, y vista la necesidad que han transmitido los responsables del centro, el Departamento de Educación del Gobierno Vasco nos transmite la idea de cubrir una parte del patio de juegos situado al norte de la parcela, junto al frontón. Las pistas deportivas continuarán en su ubicación actual.

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO DAZKARIA

## 2.-OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es:

- Ordenar el nuevo volumen edificable cumpliendo las directrices de la ordenación vigente.
- Concretar las condiciones de ocupación, forma, alturas, alineaciones y demás parámetros.

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

## 3.-NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

### 3.1.-PGOU de TOLOSA

El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa establece las siguientes determinaciones para el ámbito urbanístico "1. SANTA LUCIA, EQUIPAMIENTO DOCENTE":

#### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

- Ámbito ubicado en el barrio de Santa Lucía, destinado a usos dotacionales públicos, preferentemente equipamientos docentes, a los que se añaden otros de carácter complementario y auxiliar de los anteriores (espacios libres, instalaciones deportivas, viario, etc.).
- Su superficie total es de 81.827 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" del Plan General.

#### II.CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Se consolidan las edificaciones y los usos existentes, así como las previstas en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General (tanto en el documento aprobado en febrero de 1989, como en las posteriores **modificaciones** del mismo, aprobadas mediante resoluciones de, respectivamente, 4 de diciembre de 2.001 y **26 de julio de 2005**), cualquiera que sea su estado de ejecución, incluidas por lo tanto las edificaciones e instalaciones aún no ejecutadas.
- En todo caso, esa consolidación se complementa con, entre otros, dos objetivos diversos.
- Por un lado, la reurbanización general del Ámbito, planteada desde una perspectiva y un tratamiento global del mismo.
- Por otro, la mejora y regeneración global de la comunicación del Ámbito con el centro urbano de Tolosa, en particular mediante transporte público y las correspondientes redes peatonal y ciclista.
- En ese contexto, las nuevas edificaciones pendientes de ejecución se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en cuanto a su retiro respecto del cauce fluvial existente en el ámbito.

#### III.REGIMEN URBANISTICO GENERAL

##### 1.- Calificación global:

Zona "G.00 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO". [Superficie: 81.827 m<sup>2</sup>].

##### A.- Condiciones de edificación:

No se determinan condiciones de edificación de carácter estructural.

##### B.- Condiciones de uso:

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para las zonas globales "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario".

##### 2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

##### 3.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de la misma.

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

En atención al destino del Ámbito a usos dotacionales públicos, el desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en el mismo es de promoción pública.

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

##### 1.- Calificación pormenorizada.

# XEHETASUN AZTERLANA ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALERO DIAZKETA

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "III.1 Zonificación Pormenorizada" del documento "5. Planos" del Plan General.

B.- Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

La edificabilidad física de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas del Ámbito es la resultante de:

\* Por un lado, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y ya ejecutadas en su integridad, la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

\* Por otro, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no ejecutadas o en ejecución o parcialmente ejecutadas, las previsiones establecidas en dicho planeamiento, **incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias** antes mencionadas, que se consolida.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones previstas en las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos que condicionan y configuran la forma de la edificación autorizada en las distintas parcelas del Ámbito son las resultantes de:

\* Por un lado, la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y ya ejecutadas en su integridad, que se consolida.

\* Por otro, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no ejecutadas o en ejecución o parcialmente ejecutadas, las previsiones establecidas en dicho planeamiento, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias antes mencionadas, que se consolidan.

D.- Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia de la carretera "N-1" en las inmediaciones del Ámbito.

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

Ninguna de las edificaciones del Ámbito forma parte del Catálogo de este Plan General.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

En aras a la reurbanización integral del Ámbito, se procederá a la elaboración y ejecución del proyecto de urbanización y/o de los proyectos de obra o dotaciones públicas que se estimen adecuados.

En todo caso, cualesquiera que sean los proyectos que se promuevan con ese fin, han de ser elaborados y ejecutados desde la debida y razonada consideración global del Ámbito.

Además, esos proyectos han de extender y/o integrar en el Ámbito las correspondientes redes de transporte público, peatonal y ciclista.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de titularidad privada del Ámbito.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo determina, en su Artículo 73.3, que los Estudios de Detalle no pueden incrementar la edificabilidad urbanística asignada a las parcelas:

"Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior."

Al tratarse de una parcela de equipamiento, la edificabilidad que le corresponde es física, no urbanística, por lo que no sería de aplicación lo descrito en el artículo anterior.

Por otro lado, el PGOU de Tolosa, en el artículo que se muestra a continuación, permite eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario por medio de Estudios de Detalle.





## Artículo 19.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada

1.- Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas tanto en el anterior capítulo "3. Régimen general de sistematización y regulación de la calificación pormenorizada" de este mismo Título, como en el Título "Cuarto. Régimen general de edificación y uso de las parcelas edificables" de este mismo Documento, configuran el régimen básico de edificación y uso de las diversas (sub)zonas o parcelas de uso pormenorizado diferenciadas.

Precisamente por ello, esas determinaciones tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural. Su modificación requerirá la formulación de un expediente urbanístico de ese mismo rango y naturaleza.

Las citadas salvedades están relacionadas con el posible reajuste de las citadas determinaciones, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias del ámbito afectado en cada caso. Dichos reajustes no podrán afectar a las características y condiciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las citadas (sub)zonas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2.- Las tipologías de (sub)zonas de uso pormenorizado reguladas en este Plan General podrán ser complementadas por el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, siempre que la asignación a las mismas de particulares condiciones urbanísticas justifique su diferenciación de aquellas.

3.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

\* Reajuste de las ordenanzas particularizadas de las parcelas edificables, en lo extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

\* Adaptación de la ordenación pormenorizada con el alcance previsto en el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Esa adaptación incluye la adecuación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. Puede extenderse tanto a las parcelas lucrativas como a las dotaciones públicas resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a esas dotaciones públicas, la citada adecuación podrá conllevar el reajuste de su precisa delimitación, sin que en modo alguno pueda conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

\* Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda modificarse su zonificación.

**Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.**

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

4.- Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en este Plan General.

Es por ello por lo que se ha optado por redactar este Instrumento de Ordenación Urbanística.

## **3.2.-MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NNSS DE TOLOSA REFERENTE AL ÁREA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR T.2 SANTA LUCÍA**

Se extraen a continuación los puntos más significativos de este documento:

### **A) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

Comprende el área de Santa Lucía, situada al norte del término municipal de Tolosa, en la que se localizan diversos centros escolares públicos y un Polideportivo Municipal.

Su delimitación es la siguiente:

Norte, con terrenos rurales de barrio de Santa Lucía, la pista de acceso al caserío Ezama y sus pertenecidos.



# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

Este, con terrenos rurales del barrio de Santa Lucía y pertenecidos del caserío Ezama y otros.

Sur, con los pertenecidos de los caseríos Etxetxo y Etxetxo Goikoa y con el ramal de enlace con la Autovía.

Oeste, con la Autovía y pertenecidos del caserío Txaboleta.

Su extensión es de 81.891 m<sup>2</sup>.

## B) CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Suelo Urbano. Sistema General de Equipamiento Comunitario. Docente Público.

## C) CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar los usos existentes.

Posibilitar la implantación de nuevos centros escolares y equipamientos comunitarios, permitiendo la remodelación o ampliación de los edificios existentes con flexibilidad en función de las necesidades.

Mejorar la accesibilidad no motorizada y motorizada, la convivencia de tráfico, la funcionalidad del transporte público y el estacionamiento de vehículos privados.

Garantizar una dotación adecuada de espacios libres para el juego, el ocio o la actividad deportiva compatible con los nuevos desarrollos edificatorios, al servicio de los propios centros escolares y del conjunto del municipio.

Posibilitar la creación de un área de estacionamiento disuasorio de automóviles al servicio del conjunto del municipio en la zona de reserva (P7), en el caso de que el Ayuntamiento lo considerara adecuado desde la perspectiva de la movilidad global del municipio.

## D) CONDICIONES DE USO

Uso global: Equipamiento Comunitario. Docente Público.

Usos compatibles: Usos educativos, culturales, sociales y asistenciales.

Se admiten usos deportivos, tanto al servicio de los equipamientos del área como al servicio del municipio.

Se admite el uso de aparcamiento disuasorio de automóviles para servicio al conjunto del municipio.

Vivienda: se admite tan sólo las del personal de guarda y vigilancia de los edificios escolares. Se admite un máximo de 1 vivienda por parcela.

## E) CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Perfil máximo sobre rasante: Semisótano+PB+2

**Altura máxima: 10 m. a alero**, medidos desde la rasante principal de acceso al edificio a la altura de la planta baja.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, el Ayuntamiento podrá permitir una mayor altura o un perfil edificatorio superior al establecido con carácter general, por ejemplo para edificios singulares como gimnasios, talleres para formación profesional, etc.

Se permite sótano con carácter general. Los usos en sótano se limitan a aquellos que no precisan de presencia permanente de personas: aparcamiento, almacenaje, instalaciones, etc. La superficie edificada en sótano no computará a efectos de edificabilidad máxima.

Como norma general, salvo indicaciones particulares en otro sentido, se permite la sustitución de la edificación existente manteniendo la ocupación en planta y alcanzando el perfil máximo permitido.

**Cualquier nueva edificación respetará un retiro mínimo de 5 m. respecto al viario público y de 3 m. respecto al límite de parcela.** En casos de sustitución se exigirán estas mismas distancias salvo que se demuestre la imposibilidad de cumplir este requisito, en cuyo caso se mantendrá la ocupación en planta actual.

Los proyectos de edificación, tanto de edificios de nueva construcción como de sustitución de los existentes, tendrán en cuenta la problemática de ruido generada por la N-1, disponiendo en la proximidad de la misma los usos menos sensibles al ruido, cuidando especialmente el aislamiento acústico, etc.

**Se permite la construcción de nuevos edificios sobre pistas deportivas**, garantizando la reposición de los espacios deportivos ocupados.



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA



2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

## F) CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

- P1: Se asume el nuevo edificio proyectado sobre las antiguas pistas deportivas, para cuyo encaje urbanístico se realizó una Modificación de NN.SS., aprobada definitivamente en diciembre de 2001.
- La futura ampliación del centro de Formación Profesional Tolosaldea fuera del ámbito actualmente definido queda relegada a la Revisión de las NN.SS. de Tolosa y a la definición más concreta de las necesidades.
- P2: Se prevé la sustitución de la edificación actual para mejorar las condiciones de funcionalidad de las instalaciones.
- La nueva edificación reducirá su actual ocupación en planta, adaptándose a un perfil más cercano al perfil máximo permitido para el área. La nueva ocupación en planta respetará un retranqueo mínimo de 5 m. respecto al viario público, de 3 m. respecto al límite de parcela y de 50 m. respecto a la autovía.
- La nueva edificación podrá desarrollar en su nueva disposición la superficie edificada actualmente existente, previéndose un incremento de la superficie en función de sus necesidades.
- En el momento de la sustitución se creará una conexión peatonal de libre acceso que conecte el viario público con la parcela P7, en previsión de los futuros desarrollos que se puedan producir en la misma.
- La sustitución de la edificación actual contemplará la disposición de un mínimo de 30 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, pudiéndose crear más en función de las necesidades detectadas.
- P5: Se prevé la construcción de un nuevo centro de Educación Infantil cuya edificación podrá desarrollarse dentro del área de movimiento de la edificación definida en el plano de Zonificación Pormenorizada.
- La nueva edificación tendrá una ocupación máxima en planta de 2.500 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 10.000 m<sup>2</sup>(t).
- Esta nueva edificación tendrá que respetar unos retiros mínimos de 25 m. respecto al ramal de conexión a la Autovía (consensuada con el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa), 5 m. respecto al viario público, 3 m. respecto al límite de parcela por el este y 10 m. respecto al límite de parcela colindante con el caserío Etxetxo Goikoa para reducir el impacto de la nueva edificación respecto al mismo.
- P6: Se admite la posibilidad de realizar las reformas, mejoras y mantenimiento que resulten necesarios sin que ello conlleve incremento de su ocupación en planta, perfil edificatorio ni superficie edificada.
- En caso de sustitución de la edificación actual, la nueva edificación no podrá realizarse en dicha parcela ya que no permite cumplir los retiros mínimos de 50 m. respecto a la línea exterior de la Autovía N-1, establecidos por la Norma Foral 17/94 de caminos y carreteras de Gipuzkoa.
- P7: La edificación actualmente existente queda fuera de ordenación y será demolida con carácter previo a la actuación en dicha parcela.
- Se prevé la posibilidad de construcción de un nuevo edificio para equipamientos que podrá desarrollarse dentro del área de movimiento de la edificación definida en el plano de Zonificación.
- Esta zona de movimiento de la edificación podrá ser ampliada por el correspondiente Estudio de Detalle hacia el interior de las parcelas P-2 y P-3 con el necesario consenso de los responsables de los centros escolares radicados en ellas.
- Esta nueva edificación deberá respetar una distancia de 12 m. al cauce de la regata Pisoaga, de 50 m. respecto a la autovía y de 3 m. respecto al límite de parcela.
- La nueva edificación tendrá una ocupación máxima en planta de 1.500 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 6.000 m<sup>2</sup>(t).

## G) CONDICIONES DE ACTUACIÓN

La presente Modificación de NN.SS. ordena pormenorizadamente el área por lo que no es preciso planeamiento de desarrollo.

Las nuevas construcciones se autorizarán directamente mediante licencia de obras, salvo los casos siguientes:

- P7: Cualquier actuación en esta parcela precisa de la tramitación preceptiva de un Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle definirá pormenorizadamente la disposición de los espacios públicos parcelados y no parcelados, la ordenación de los espacios libres (aparcamientos, pistas o áreas deportivas, zonas de estancia u ocio, aparcamiento disuasorio...) y la disposición y usos de la edificación y las correspondientes alineaciones y rasantes.

Contemplará la problemática derivada del ruido generado por la autovía N-1 y propondrá las medidas oportunas para reducir su impacto, a incluir en los proyectos de urbanización y edificación.

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

Deberá recoger todas las medidas protectoras, compensatorias y el programa de supervisión recogidas en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, con el nivel de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Podrá ampliar la zona de movimiento de la edificación hacia el interior de las parcelas P-2 y P-3 con el necesario consenso de los responsables de los centros escolares radicados en ellas.

No se podrá autorizar ninguna actuación de urbanización o edificación en la parcela P7 sin que se haya desarrollado la urbanización correspondiente al ramal previsto entre el vial central y el límite de la parcela.

- **Se exigirá un Estudio de Detalle para aquellas actuaciones edificatorias que se desarrollen sobre actuales pistas deportivas. Estos Estudios de Detalle se acompañarán de los compromisos públicos y plazos de reposición de estos espacios deportivos dentro del ámbito, ya sea en la parcela P7 o en la parte trasera del Polideportivo Uzturpe.**

Todos los terrenos incluidos dentro del área y que no son de propiedad municipal podrán ser adquiridos por el Sistema de Expropiación, pudiéndose sustituir este sistema por acuerdos voluntarios de compraventa.

Se admiten reajustes del ámbito derivados de la estructura parcelaria y de los acuerdos de compraventa, siempre que no se supere el 5% de incremento del área.



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

## 4.-SOLUCIÓN ADOPTADA

Muchos son los centros docentes que han optado por cubrir parte de su espacio exterior con el objetivo de dar cobijo a los alumnos los días de lluvia. Este es el objetivo que se persigue en la actuación que se propone en la parcela «g.1 Parcela de equipamiento comunitario docente» del ámbito urbanístico "1. SANTA LUCIA.EQUIPAMIENTO DOCENTE".

De la normativa de aplicación (Modificación NNSS) se extraen las características de la nueva cubrición:

- **Altura máxima: 10 m. a alero.** Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, el Ayuntamiento podrá permitir una mayor altura o un perfil edificatorio superior al establecido con carácter general, por ejemplo para edificios singulares como gimnasios, talleres para formación profesional, etc.
- Cualquier nueva edificación respetará un **retiro mínimo de 5 m. respecto al viario público y de 3 m. respecto al límite de parcela.**
- Se permite la construcción de nuevos edificios sobre pistas deportivas.
- Se exigirá un Estudio de Detalle para aquellas actuaciones edificatorias que se desarrollen sobre actuales pistas deportivas. Estos Estudios de Detalle se acompañarán de los compromisos públicos y plazos de reposición de estos espacios deportivos dentro del ámbito, ya sea en la parcela P7 o en la parte trasera del Polideportivo Uzturpe.

### 4.1.-DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se propone una nueva parcela edificable de forma rectangular de 431,55 m<sup>2</sup>(s) y unas dimensiones de 21,00x20,55m<sup>2</sup>. Se asienta sobre la rasante +103.00.

### 4.2.-CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA

#### 4.2.1.-USOS

Docente.

#### 4.2.2.-OCUPACIÓN

Ocupación máxima en planta: 431,55 m<sup>2</sup>(s)

#### 4.2.3.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

##### 4.2.3.1.-Rasantes

La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +103.00.

##### 4.2.3.2.-Alineaciones

Las alineaciones máximas exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano 3.

Se aprecia que el volumen edificatorio invade las franjas de retiro con respecto al vial y al límite de la parcela de 5 y 3 metros respectivamente.

El nuevo volumen continuará las alineaciones de las caras sureste y noroeste de la edificación existente (el frontón y el centro docente) y se prolongará hasta alcanzar el límite de la explanada de juegos al norte de la parcela. El objetivo es liberar al máximo el espacio bajo la nueva cubrición para que pueda seguir alojando los

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

campos de juego existentes. Ello conlleva una aproximación mayor que la permitida hacia el límite de la parcela y el vial.

Entendemos justificada esta decisión en tanto en cuanto satisface una de las exigencias de la modificación de las NNSS: "Se permite la construcción de nuevos edificios sobre pistas deportivas, garantizando la reposición de los espacios deportivos ocupados."

Los espacios deportivos se mantienen en su ubicación y, por ello, el elemento que los cubra deberá respetar sus dimensiones originales. Teniendo en cuenta que los soportes verticales de la nueva estructura tendrán una ocupación considerable en planta, no es viable reducir aún más el espacio interior.

#### 4.2.3.3.-Perfil edificatorio

Planta baja.

#### 4.2.3.4.-Altura máxima

10,50 metros de altura máxima desde la rasante de referencia +103,00 hasta la cumbrera del nuevo volumen, que se ubica a la cota +113,50. La altura se reduce a 8,40 metros en el extremo sur, alcanzando la cota +111,40. Se observa en el plano 03.

Es una altura ligeramente superior a los 10,00 m autorizados. Esta dimensión es una resultante cuyo punto de partida son 7m libres bajo cualquier elemento estructural, siguiendo las pautas del Departamento de Educación del Gobierno Vasco para los espacios de recreo cubiertos. Considerando el canto de las vigas principales y la pendiente de la cubierta (10% aprox.), se ha optado por elevar 0,50m la rasante superior del volumen máximo a edificar para poder dar respuesta a todos estos requerimientos sin limitaciones.

La modificación de las NNSS permite este tipo cambios:

"Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, el Ayuntamiento podrá permitir una mayor altura o un perfil edificatorio superior al establecido con carácter general, por ejemplo para edificios singulares como gimnasios, talleres para formación profesional, etc."

#### 4.2.3.5.-Vuelos

Se permiten vuelos de un máximo de 30cm. Se trata del espesor del cerramiento exterior del volumen.

#### 4.2.3.6.-Obras de urbanización interior

Se realizarán obras de urbanización complementaria para, una vez acabada la obra, restituir el estado original de la plataforma de juego.



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

**estudioALD<sup>1</sup>**

Nº de registro de Sociedades Limitadas profesionales del COIG: **SP5** y en el COAVN: **950.525**

**Gurutze Aldanondo Barandiaran**  
Arquitecta

Colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro. [Colegiada Nº 422215]

**Igor Aldanondo Barandiaran**  
Ingeniero Industrial

Colegiado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa [Colegiado Nº 3135]

En **Tolosa** (Gipuzkoa), **julio** de **2.020**ko **uztaila**

<sup>1</sup> **ALD Ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.** (B-20.900.296)  
Araba etorbidea 3. beheka 20400 TOLOSA (Gipuzkoa)  
ald@aldingenieria.com ; ald@aldarquitectura.com  
www.aldarquitectura.com ; www.aldingenieria.com  
Tel: 943 65 52 05 , Fax: 943 65 01 34



**ALD**

# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28'

BEHIN BETIRKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

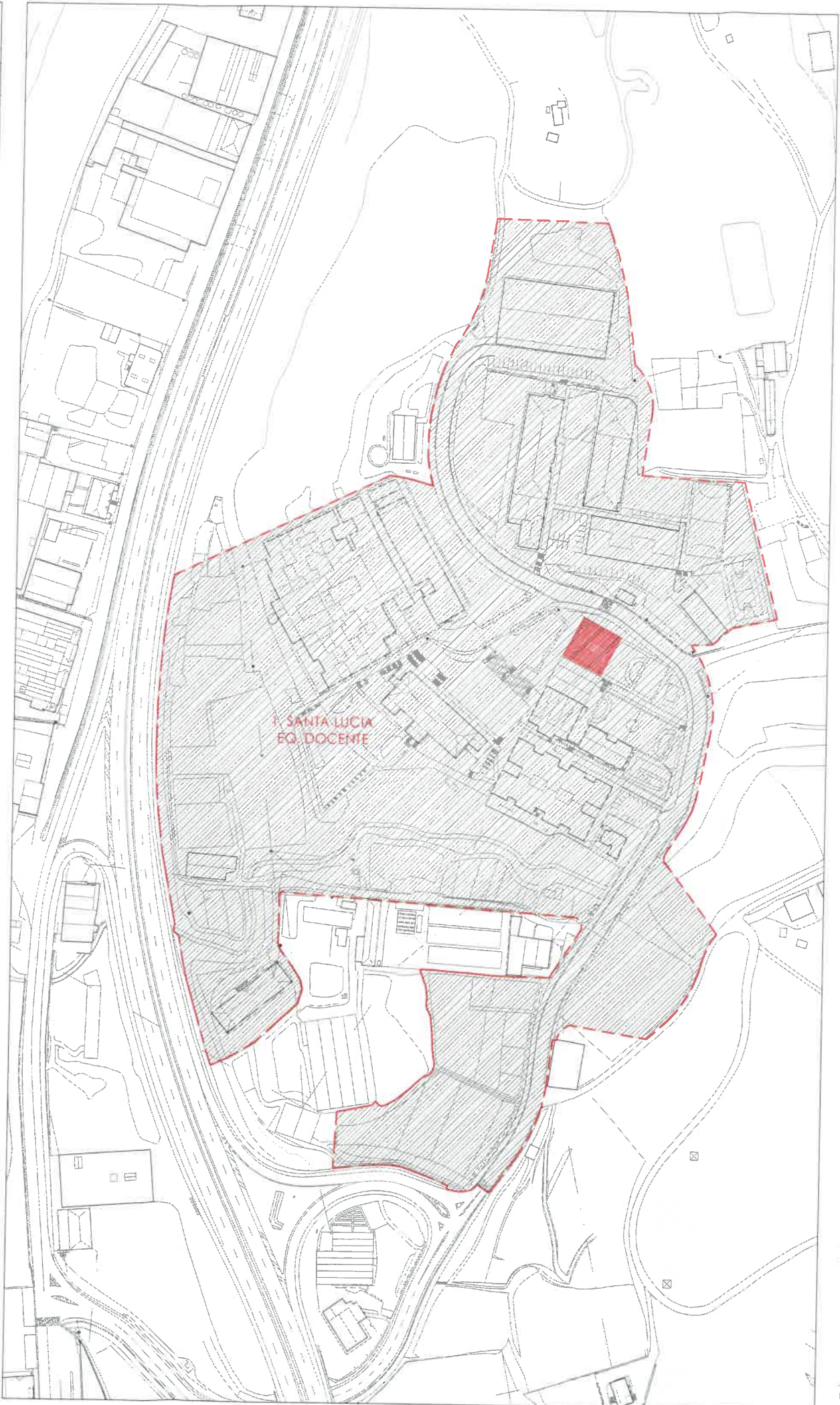
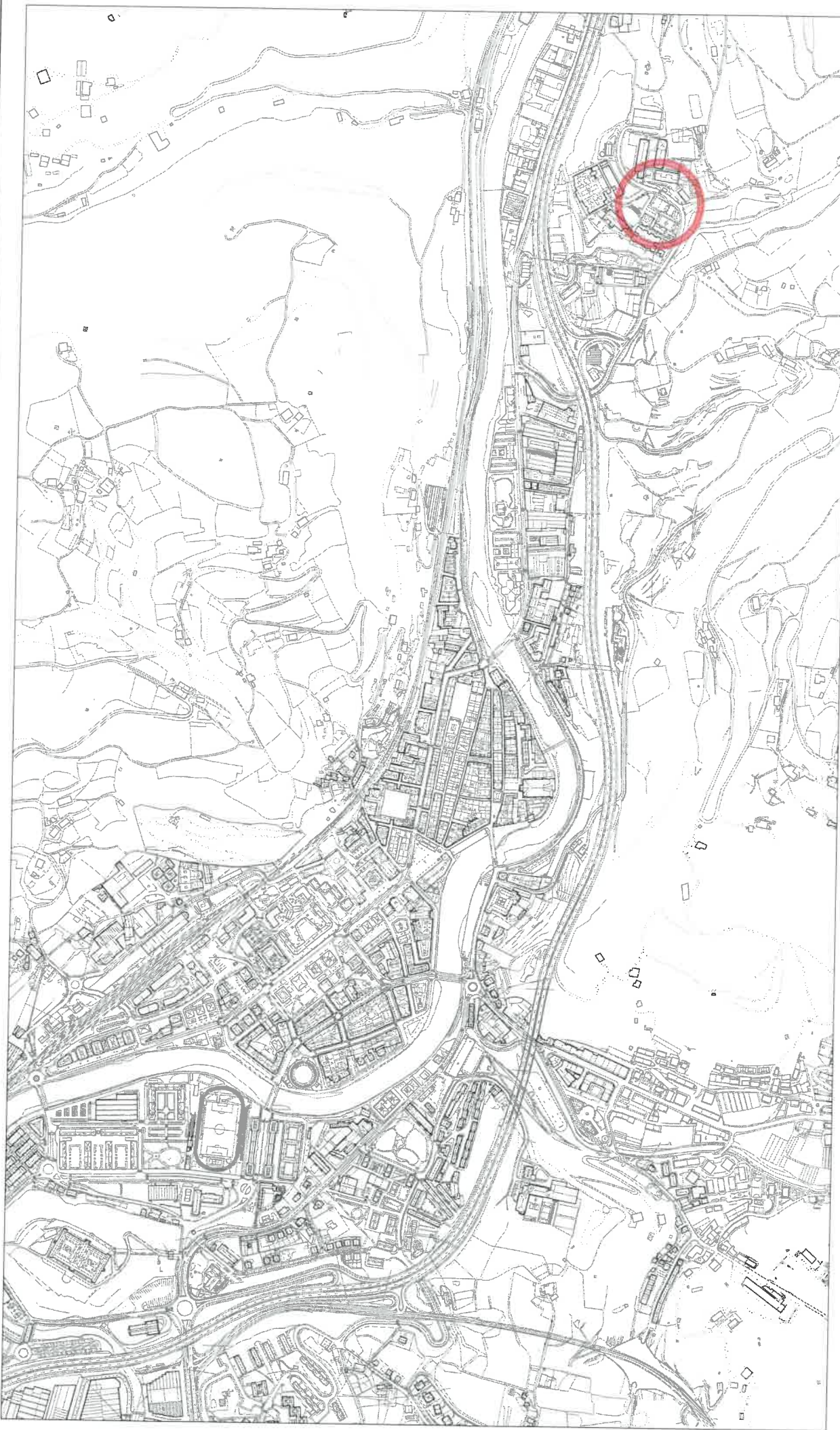
planoak\_planos

ESTUDIO ALD (ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.) CIF: B-20.930.296. Arbores 20Mpp (0105A) (Gizarteko) ald@estudioald.com www.estudioald.com Tel: 943.635.203 Fax: 943.635.134









**XEHETASUN AZTERLANA**  
**ESTUDIO DE DETALLE**

Tolosako "A.U.1. SANTA LUCIA"-ko irakaskuntzaren hornikuntzarako g.1 partzelan de la "Parcela de equipamiento comunitario docente g.1" del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

Barrio Santa Lucia, 14  
20400 Tolosa (Gipuzkoa)

Sustatzailea/Promotor:

**HEZKUNTZA, HIZKUNTZA POLITIKA ETA KULTURA SAILA-EUSKO JAURLARITZA**

Egilea/Redactor:

**ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.**  
avda. emiliatza 2, 20040 Tolosa (Gipuzkoa)  
tel. +34 943 2091 fax. 943 633 134  
ald@aldarquitectura.com ald@aldarquitectura.com  
nº de registro de sociedades limitadas profesionales del COB: 895 y en el COBVR: 932.034

Gurutze Aldanondo Barandiaran Arquitecta  
Colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (Colegiado Nº 42218)

Igor Aldanondo Barandiaran Ingeniero Industrial  
Colegiado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa (Colegiado Nº 3138)

**01**

**LEKUGUNEA ETA KOKALEKUA**  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Uztaila/Julio 2020  
EQ19\_10\_04\_02/20  
e: 1/10000, 1/2500



I.SANTA LUCIA EQ. DOCENTE  
Superficie: 81.827 m<sup>2</sup>

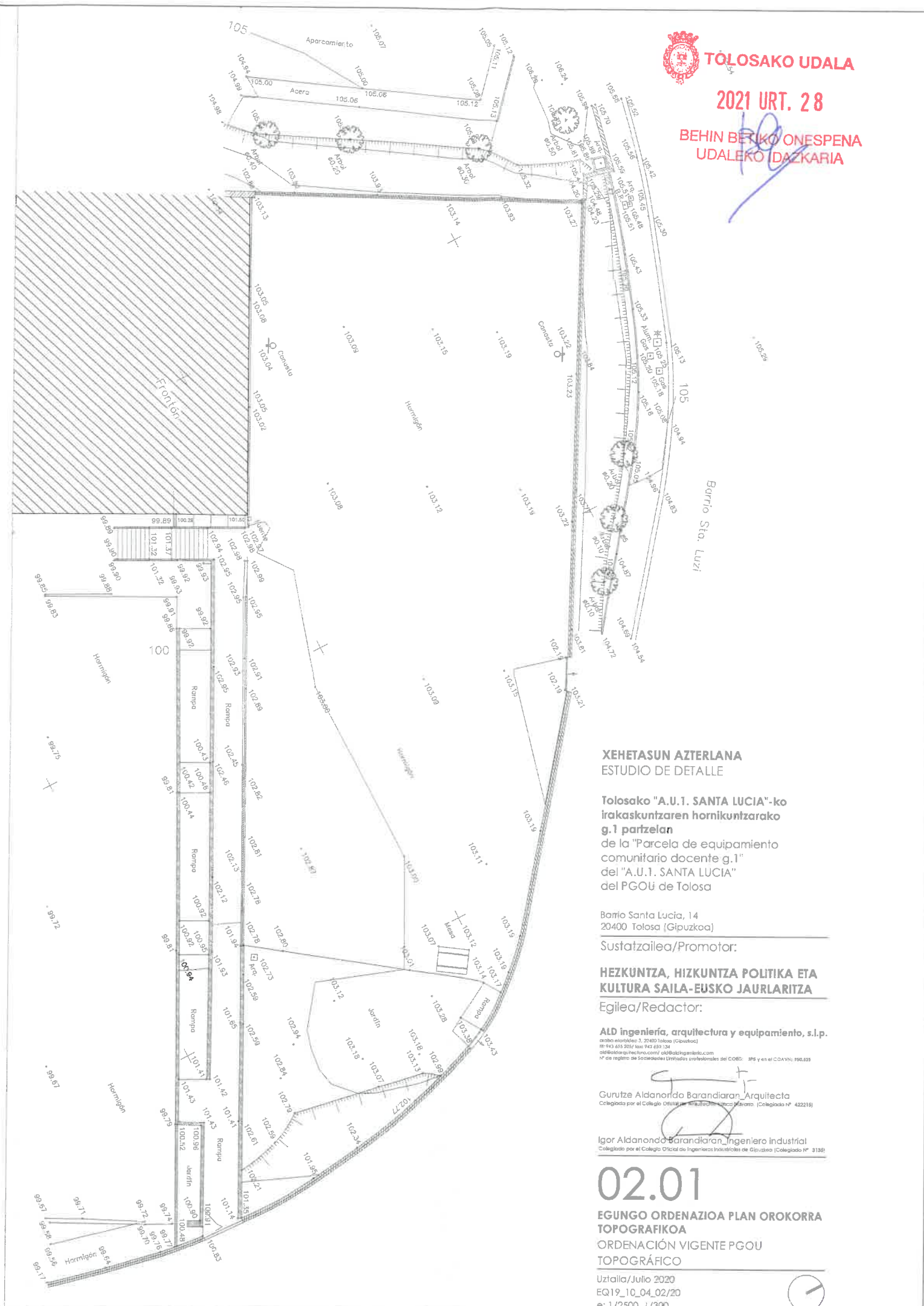
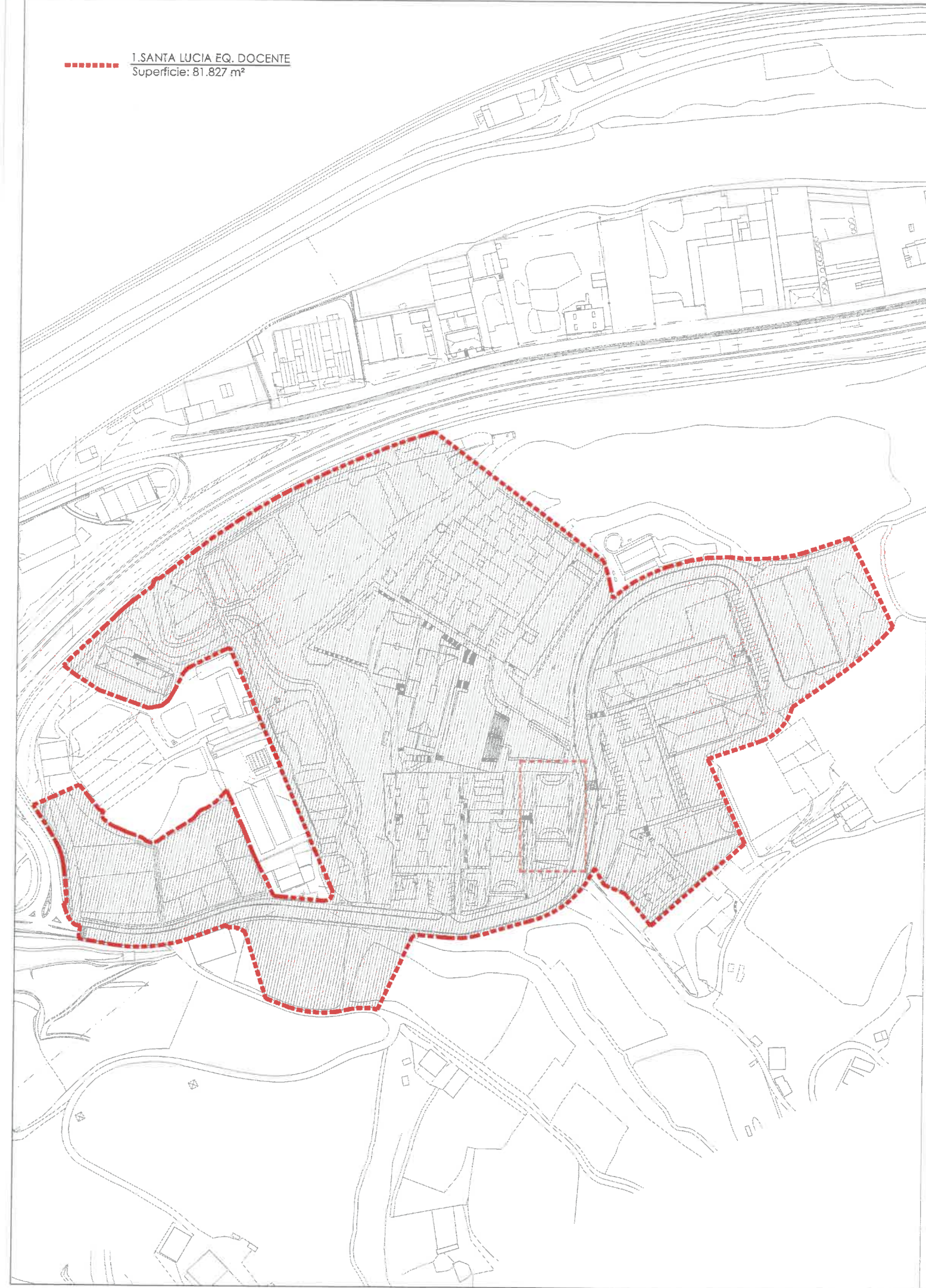


TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKO IDAZKARIA

*[Handwritten signature]*



**XEHETASUN AZTERLANA**  
ESTUDIO DE DETALLE

Tolosako "A.U.1. SANTA LUCIA"-ko irakaskuntzaren hornikuntzarako g.1 partzelan de la "Parcela de equipamiento comunitario docente g.1" del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

Barrio Santa Lucia, 14  
20400 Tolosa (Gipuzkoa)

Sustatzailea/Promotor:

**HEZKUNTZA, HIZKUNTZA POLITIKA ETA KULTURA SAILA-EUSKO JAURLARITZA**  
Egilea/Redactor:

**ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.**  
carbo estatuko 3. 20400 Tolosa (Gipuzkoa)  
913 415 300 fax 913 415 314  
ald@aldingenieria.com/ ald@aldarquitectura.com  
nº de registro de Colecciónes Unificadas profesionales del COE: 386 y en el COA VV: 196.028

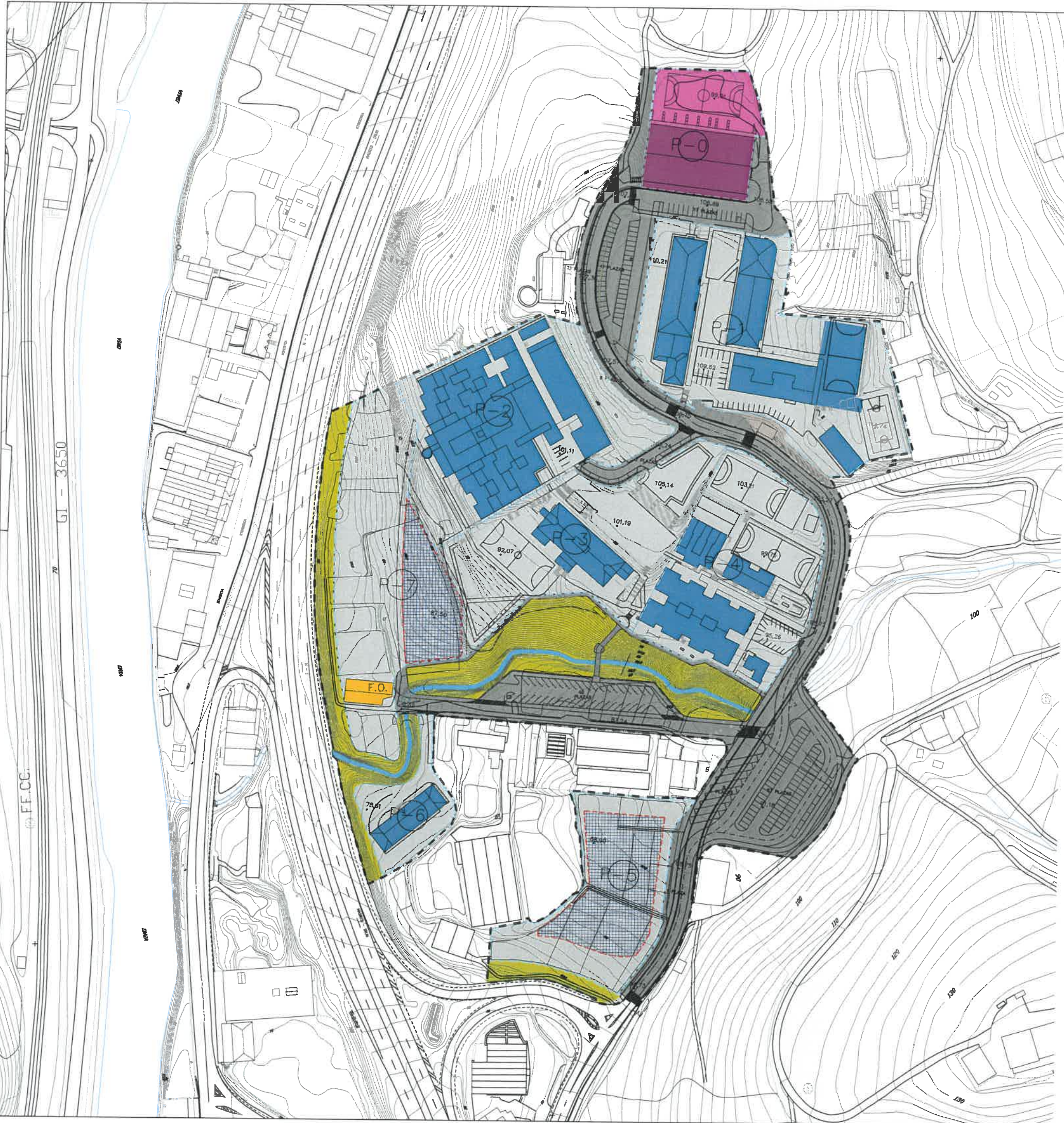
*[Signature]*  
Gurutze Aldanondo Barandiaran Arquitecta  
Colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (Colegiado nº 42218)

*[Signature]*  
Igor Aldanondo Barandiaran Ingeniero Industrial  
Colegiado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Guipúzcoa (Colegiado nº 3138)

**02.01**  
**EGUNGO ORDENAZIOA PLAN OROKORRA TOPOGRAFIKOA**  
ORDENACIÓN VIGENTE PGOU TOPOGRÁFICO

Uztaila/Julio 2020  
EQ19\_10\_04\_02/20  
e: 1/2500, 1/300





- - DELIMITACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR T.2. SANTA LUCIA
- - - DELIMITACION DE LOS ESPACIOS PARCELADOS. ( P-0 a P-7 )
- - - DELIMITACION DE PARCELA MAXIMA OCUPABLE POR LAS FUTURAS EDIFICACIONES (P-5 y P-7)
- F.O. EDIFICACION " FUERA DE ORDENACION "

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (mts. 2)	ESTANDARES (%)
----------------------------	---------------------	----------------

ESPACIOS PUBLICOS NO PARCELADOS		
VIALIDAD, ZONAS VERDES Y ZONAS DE SERVICIO		
VIALIDAD: catzada de rodadura, aparcamientos, itinerarios peatonales y bicicletas.	18.854	23,02
ESPACIOS LIBRES: zonas verdes y cauces fluviales.	8.316	10,15
CENTROS DE SERVICIOS	388	0,48
<b>TOTAL ESPACIOS PUBLICOS NO PARCELADOS</b>	<b>27.558</b>	<b>33,65</b>

ESPACIOS PUBLICOS PARCELADOS		
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (P-1 a P-7)		
EDIFICIOS ESCOLARES EXISTENTES Y PROYECTADOS	50.815	62,06
PARCELA MAXIMA OCUPABLE POR FUTURAS EDIFICACIONES (AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION)		
ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION		
PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ( P-0 )		
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL UZTURPE POLIKIROLDEGIA	3.518	4,29
ESPACIO LIBRE DE EDIFICACION		
<b>TOTAL ESPACIOS PUBLICOS PARCELADOS</b>	<b>54.333</b>	<b>66,35</b>

<b>TOTAL AREA DE EQUIPAMIENTO T.2. SANTA LUCIA</b>	<b>81.891</b>	<b>100 %</b>
--	---------------	--------------

**PROPUESTA DE PARCELACION**

P-0 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL "UZTURPE POLIKIROLDEGIA"	3.518 m.2
P-1 TOLOSALDEA G.M.L.H. INSTITUTUA	11.104 m.2
P-2 ORIXE B.H. INSTITUTUA	9.313 m.2
P-3 GOROSABEL IKASTETXEA	7.644 m.2
P-4 SAMANIEGO L.H. IKASTETXEA	7.494 m.2
P-5 FUTURA EDIFICACION DE PREESCOLAR 0-6 AÑOS	5.436 m.2
P-6 CENTRO ESPECIAL "ARANS-GI"	1.933 m.2
P-7 POSIBLE FUTURA PARCELA DE EQUIPAMIENTO	7.891 m.2

- - - AMBITO PROPUESTO POR LA PRESENTE MODIFICACION DE N.N.S.S.


**TOLOSAKO UDALA**  
**2021 URT. 28**  
 BEHIN BETIKO ONESPENA  
 UDALEKO IDAZKARIA

**XEHETASUN AZTERLANA**  
ESTUDIO DE DETALLE

**Tolosako "A.U.1. SANTA LUCIA"-ko irakaskuntzaren hornikuntzarako g.1 partzelan**  
de la "Parcela de equipamiento comunitario docente g.1" del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

Barrio Santa Lucia, 14  
20400 Tolosa (Gipuzkoa)

Sustatzailea/Promotor:

**HEZKUNTZA, HIZKUNTZA POLITIKA ETA KULTURA SAILA-EUSKO JAURLARITZA**

Egilea/Redactor:

**ALD Ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.**  
araba etorbidea 3, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)  
943 430 200 fax: 943 430 134  
ald@aldingenieria.com ald@aldingenieria.com  
Nº de registro de Sociedades Limitadas profesionales del COAC: 396 y en el COAVN: 950.025

Gurutze Aldanondo Barandiaran Arquitecta  
Colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Gipuzkoa (Colegiada Nº 422318)

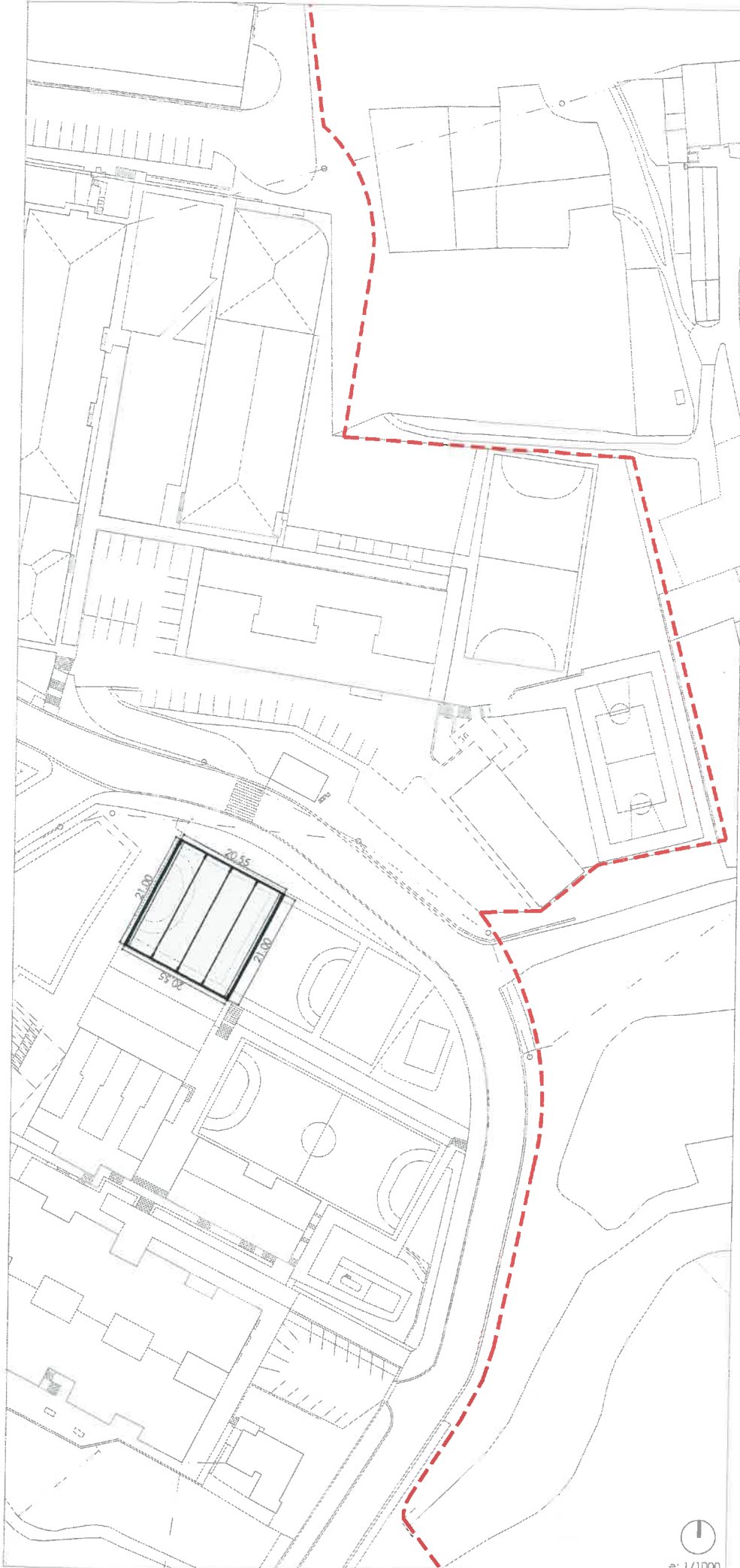
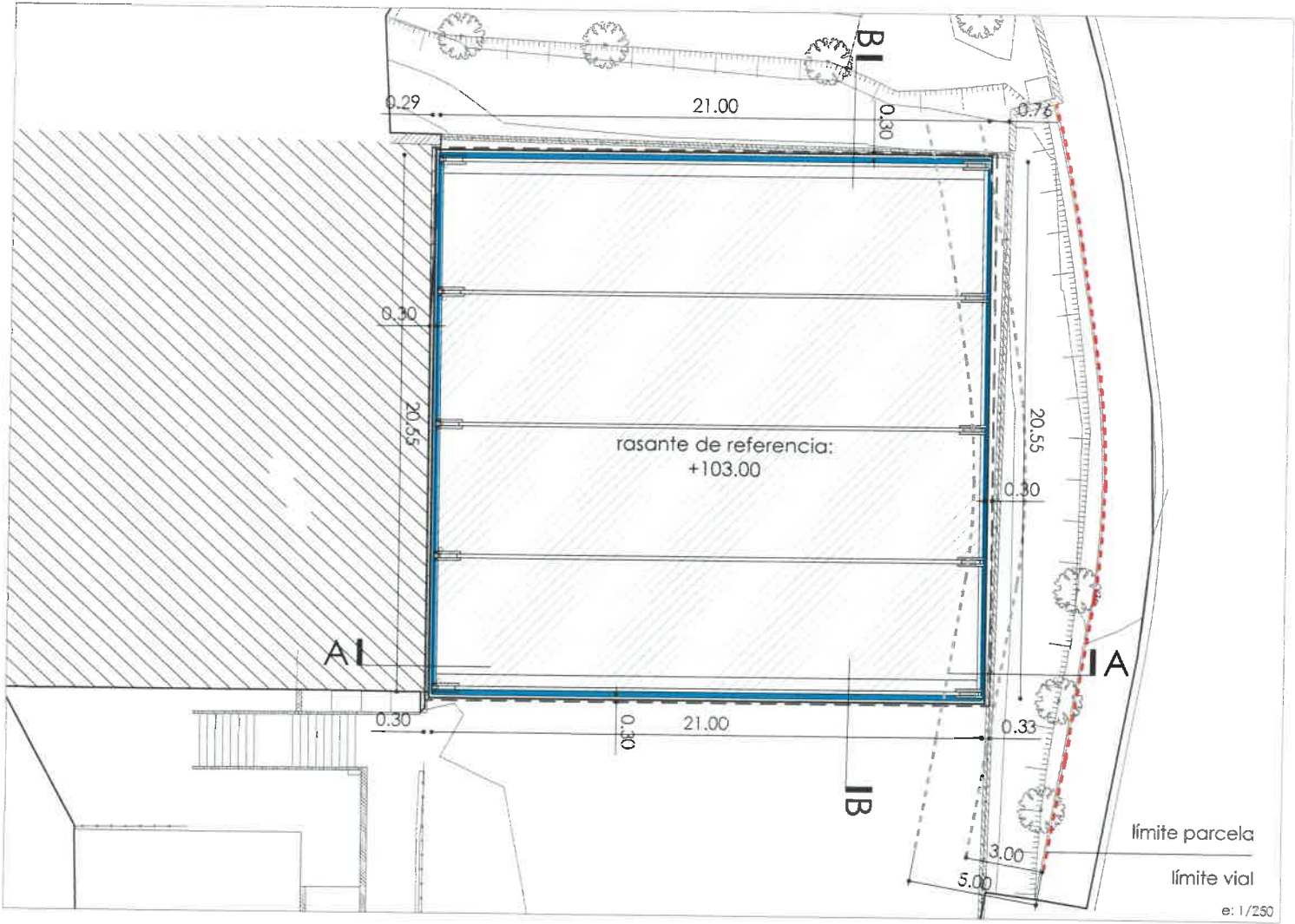
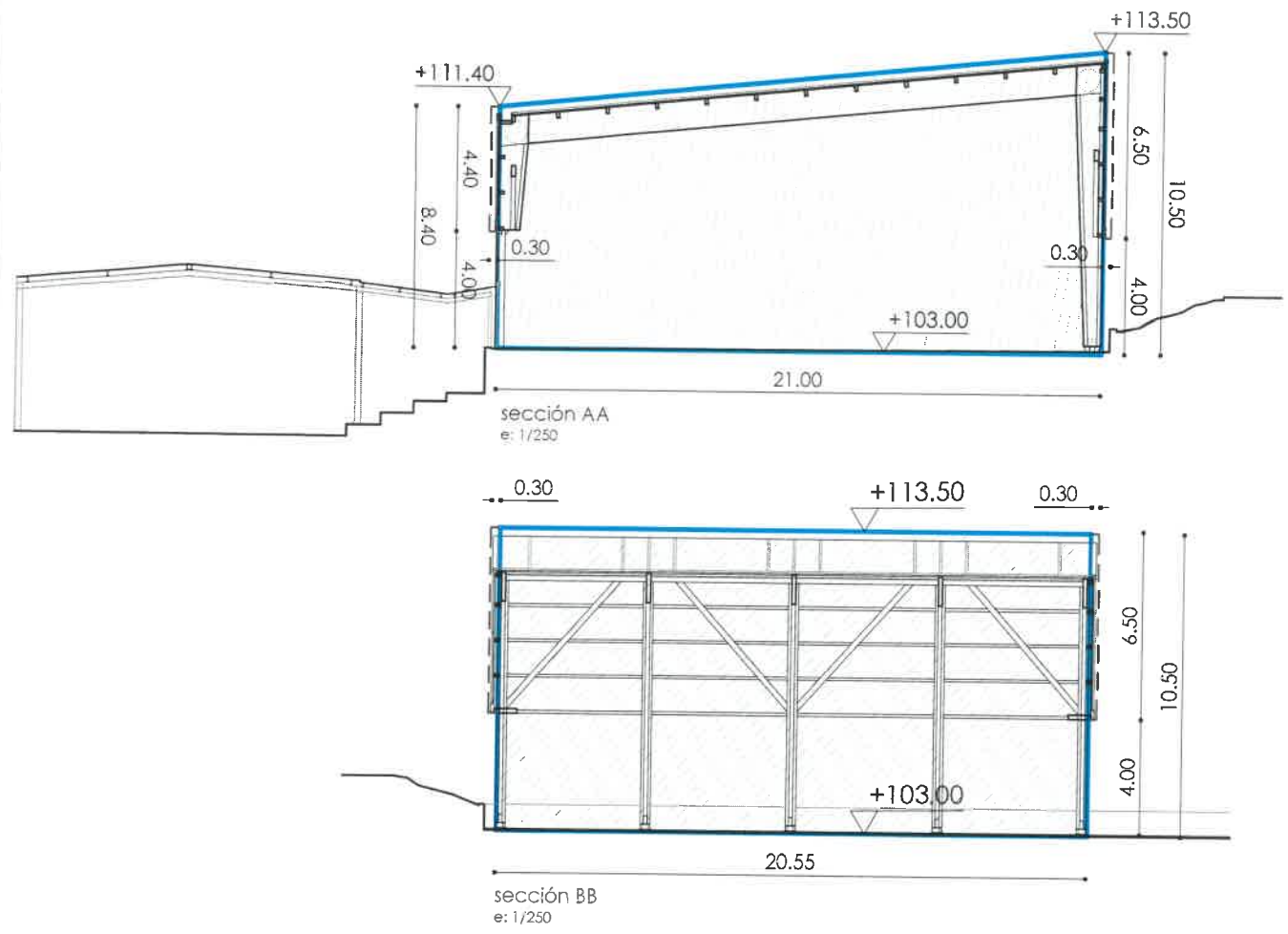
Igor Aldanondo Barandiaran Ingeniero industrial  
Colegiado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa (Colegiado Nº 9138)

**02.02**

**EGUNGO ORDENAZIOA AASS**  
ORDENACIÓN VIGENTE NNSS

Uztaila/Julio 2020  
EG19\_10\_04\_02/20  
e: 1/2000





1.SANTA LUCIA EQ. DOCENTE  
Superficie PGOU: 81.827 m<sup>2</sup>  
Superficie NNSS: 81.891 m<sup>2</sup>

Nueva construcción  
— Alineación obligatoria  
- - - - - Vuelo permitido: 30cm (solo cerramiento)  
Ocupación máx. en planta: 431,55 m<sup>2</sup>(s)  
Perfil edificable: PB

**TOLOSAKO UDALA**  
2021 URT. 28  
BEHIN BERTIKO ONESPENA  
UDALEKO DAZKARIA

**XEHETASUN AZTERLANA**  
ESTUDIO DE DETALLE

Tolosako "A.U.1. SANTA LUCIA"-ko irakaskuntzaren hornikuntzarako g.1 parzelan de la "Parcela de equipamiento comunitario docente g.1" del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa

Barrio Santa Lucia, 14  
20400 Tolosa (Gipuzkoa)

Sustatzailea/Promotor:

**HEZKUNTZA, HIZKUNTZA POLITIKA ETA KULTURA SAILA-EUSKO JAURLARITZA**

Egilea/Redactor:

**ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p.**  
arabiar etorbidea 3, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)  
943 453 200 fax: 943 450 154  
ald@aldingenieria.com  
Nº de registro de Sociedades Limitadas profesionales del COB: 895 y en el COAVN: 166.828

Gurutze Aldanondo Barandiaran Arquitecta  
Colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro (Colegiado Nº 42216)

Igor Aldanondo Barandiaran Ingeniero industrial  
Colegiado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa (Colegiado Nº 3158)

**03**

**PROIEKTATUTAKO ORDENAZIOA**  
**LERROKADURAK ETA SESTRAK**  
ORDENACIÓN PROYECTADA.  
ALINEACIONES Y RASANTES

Uztaila/Julio 2020  
EQ19\_10\_04\_02/20  
e: 1/1000, 1/250



# XEHETASUN AZTERLANA\_ESTUDIO DE DETALLE

de la Parcela de equipamiento comunitario docente g.1  
del "A.U.1. SANTA LUCIA" del PGOU de Tolosa



TOLOSAKO UDALA

2021 URT. 28

BEHIN BETIKO ONESPENA  
UDALEKÖ IDAZKARIA

**estudioALD<sup>1</sup>**

Nº de registro de Sociedades Limitadas profesionales del COIIG: **SP5** y en el COAVN: **950.525**

**Gurutze Aldanondo Barandiaran**  
Arquitecta

Colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro. (Colegiada Nº 422215)

**Igor Aldanondo Barandiaran**  
Ingeniero Industrial

Colegiado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa (Colegiado Nº 3135)

En **Tolosa** (Gipuzkoa), **julio** de **2.020**ko **uztaila**

**ALD Ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p. (B-20.900.296)**  
Araba etorbidea 3, beheka 20400 TOLOSA (Gipuzkoa)  
ald@aldingenieria.com ; ald@aldarquitectura.com  
www.aldarquitectura.com ; www.aldingenieria.com  
Tel: 943 65 52 05 , Fax: 943 65 01 34



euskararen  
bidean

**ALD**

planoak\_planos EQ19\_10\_04\_02/20