



Proyecto

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA "IKASTOLA"

DEL AMBITO "24.IURRE" DEL P.G.O.U.

Situación

TOLOSA

Promotor

LASKORAIN IKASTOLA

Arquitectos

JUAN JOSE GURRUTXAGA CHACON
ANDER AUZMENDI PEREZ DE LAZARRAGA

MEMORIA



ÍNDICE

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Agentes

1.1.1 Promotor

1.1.2 Autores del Proyecto

1.2 Información previa

1.2.1 Situación

1.2.2 Antecedentes

1.2.3 Marco de planeamiento

1.2.4 Objeto del proyecto

1.2.5 Procedencia

1.3 Descripción de la Propuesta

1.3.1 Alineaciones

1.3.2 Rasantes

1.3.3 Otros aspectos



1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

1.1.1 Promotor

Se redacta este proyecto por iniciativa de Ikastola Laskorain, C.I.F. nº F-20098307, con domicilio en Usabal 26, Tolosa, C.P. 20400.

1.1.2 Autores del proyecto

Son autores de este proyecto los arquitectos Juan José Gurrutxaga Chacón y Ander Auzmendi Pérez de Lazarraga, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasconavarro, Delegación de Guipúzcoa, nºs 50679, y 418927 respectivamente, con domicilio profesional en Izaskungo aldapa, 3-1º d, Tolosa, C.P. 20400.

1.2 INFORMACION PREVIA

1.2.1 Situación

El área de la ikastola Laskorain forma parte del ámbito urbanístico 24. lurre, del Plan General de Tolosa, en la confluencia de los ríos Araxes y Oria. De forma triangular, linda al sur con el río Araxes, al noroeste con el barrio de lurreamendi y al noreste con la carretera que discurre bajo la residencia lurreamendi.

El elemento objeto de determinación corresponde a la cubrición de la pista planteada en continuidad con el edificio que da frente a las viviendas del citado barrio.

1.2.2 Antecedentes

Con fecha 15 de noviembre de 2021 se presentó en el Ayuntamiento de Tolosa el proyecto y solicitud de licencia para la cubrición de la pista polideportiva antes mencionada, como parte de un proceso de reflexión, reorganización y racionalización del uso del espacio libre para juegos del equipamiento escolar.

Licencia que fue concedida según decreto nº 744 de 14 de marzo de 2022, expediente nº 2021 H3190030, de acuerdo con el preceptivo informe de la arquitecta municipal, de 10 de marzo de 2022 y que se transcribe a continuación:

ERABAKI DU

LEHENA.- Usabal auzoa 26ko Laskorain Ikastolako kirol eremua estaltzeko **OBRA BAIMENA EMATEA** ebazpen honen jakinarazpenari erantsitako **BALDINTZA OROKORREN** eta ondoren aipatzen diren **BALDINTZA PARTIKULARREN** arabera:

BALDINTZA PARTIKULARRAK

- 1.- **Estalki berriaren teilatu-hegalak ezin du finkatuta dagoen lerrokadura (patioko hesia) gainditu eta lursail pribatuaren eremuaren barruan geratu behar du perimetro osoan.**
- 2.- **Teilatu-hegalaren euri urak jaso behar dira erretenen eta zorrotenen bidez, eta euri uren saneamendura bideratu. Obra bukaerako dokumentazioarekin batera, euri uren instalazioen plano eguneratuta aurkeztu behar da.**
- 3.- **Gipuzkoako katastroko informazio grafikoa kontsultatuta, ikusi da akats bat dagoela: Usabalgo Laskorain ikastolako lursailaren definizio grafikoa ez dator bat errealitatearekin. Beraz, informazio hori eguneratu egin behar da katastroan.**
- 4.- **Obra hasi baino lehen, Udaletxean jakinarazi behar da obraren zuzendaritza falkultatiboaren eta segurtasun eta osasun koordinatzailearen izendapena. Era berean, obraren hasiera data jakinarazi behar da.**
- 5.- **Gogorazten da obran zehar dagozkion segurtasun neurriak hartu behar direla hirugarren pertsonen segurtasuna bermatzeko, eta kasu honetan, bereziki, ikastolako erabiltzaileen segurtasuna bermatu beharko da, une oro.**



Como se ve, venía condicionada la citada licencia al cumplimiento de una serie de apartados de entre los que uno de ellos, que es el que ha sido causa de este estudio de detalle, establecía la necesidad de que la proyección horizontal del vuelo que se planteaba en el perímetro libre de la pista a cubrir, para minimizar la entrada del agua de lluvia a la pista, quedara incluido en los límites de la parcela privada.

Condición que en la esquina suroeste no se cumple por razones varias: limitaciones de espacio, lógica de planteamiento del volumen, en continuidad con el edificio existente, coherencia constructiva, necesidad de protección de la pista y ausencia de determinaciones normativas que impidan el vuelo de un alero sobre el espacio público como en cualquier edificación.

En consecuencia, el 24 de marzo de 2022 se presenta ante ese Ayuntamiento un recurso a los términos de la licencia, en concreto al que se refiere la anterior condición, solicitando razonadamente la dispensa de su cumplimiento.

Con fecha 25 de marzo se firma el Acta de Replanteo e Inicio de la obra cuyo apartado estructural supone en gran medida su componente principal.

En ausencia de respuesta al recurso y en la confianza de que éste, en última instancia, fuera favorable, la necesaria exactitud de planificación de la estructura metálica proyectada, fabricada en taller y montada atornillada en obra, condujo a la formalización y puesta en obra de la cubierta en los términos de proyecto.

Finalmente, una vez terminada y recibida la obra, se produce la contestación al recurso presentado, mediante decreto de alcaldía nº 1090, de 2 de mayo de 2023, por el que se insta a la propiedad a la presentación, para su aprobación, de un Estudio de Detalle en el que se determine el marco que legalice la circunstancia del que es consecuencia y que corresponde al apartado de alineaciones.

1.2.3 Marco de intervención

Como se ha indicado, la ikastola forma parte del ámbito urbanístico 24. lurre del Plan General de Tolosa, cuyos CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN son, al tiempo que se consolidan muchas de las realidades existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del Plan General, la reforma y recualificación urbana de determinadas partes del Ámbito, así como el destino dotacional público de espacios significativos del mismo.

De entre los apartados que se mantienen y consolidan está el equipamiento escolar correspondiente a la ikastola, incluida en 1.4. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 51.155 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

13. «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario»

A. Definición.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Tolosa, como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propios y/o asociados al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles.



HASIERAKO ONESPENA



BEHIN BETIKO ONESPENA

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de garaje, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras. Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos compatibles o admisibles:

* Uso de espacios libres.

* Uso de garaje.

* Uso de residencia colectiva.

* Otros usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados en la zona. Se incluyen entre ellos, con carácter excepcional y previa justificación de la conveniencia de su implantación, los usos terciarios en las modalidades y condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

* Se consolidan los usos diversos de los equipamentales (incluidos los residenciales, terciarios, etc.) preexistentes en zonas globales de esta tipología, en las condiciones establecidas en el marco del régimen urbanístico fijado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona bien de uso público bien de uso privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

La ausencia de determinaciones propias de una ordenación pormenorizada que se deriva del documento de planeamiento general vigente hace que haya que remitirse al que estaba en vigor con anterioridad al actual.

Se refiere a la *Modificación de las normas Subsidiarias de planeamiento de Tolosa relativa a las Areas SI.2-Usábal Norte, ST.2 Ikastola, T.7-Piscinas Igarondo y SR.3-Mustad Papelera*, aprobada con carácter definitivo en consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 9 de enero de 2001.

De entre las Areas a que se refiere, se recoge la correspondiente a la ikastola:

AREA: ST.2. "IKASTOLA" DETERMINACIONES PARTICULARES

1. *Objetivos y criterios de ordenación.*

- *Objetivos:*

Consolidar el complejo educativo asentado en el sector, construyendo una ampliación del edificio principal de la Ikastola en sustitución de los actuales pabellones y demás instalaciones auxiliares situados en la nueva área contigua R.47 "Oria-Araxes".

Prolongar el paseo de río en el tramo comprendido entre la pasarela peatonal existente y el nuevo puente previsto para dar acceso a la zona deportiva que se proyecta en Usabal Norte, al otro lado del río Araxes.

1. *Objetivos y criterios de ordenación.*

Ordenar la nueva edificación en el extremo Norte del área librando la mayor superficie posible para las zonas de juego entre los edificios y el paseo del borde del río.



HASIERAKO ONESPENA



BEHIN BETIKO ONESPENA

Establecer un paseo público de una anchura media no inferior a 5 metros, contiguo al cauce del río.

2. *Régimen urbanístico general.*

- Calificación global:

- Zona de uso de Equipamientos (T), centro docente privado.

Superficie: 10.462m².

- Aprovechamiento edificatorio.

Ocupación max. de la sup. de la parcela 35%.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

Clasificación del suelo :Urbano.

Régimen de desarrollo; Ejecución directa de las NN.SS.

3. *Determinaciones de ordenación pormenorizada.*

- Condiciones particulares de uso y edificación.

- Tipología de la edificación

Edificación aislada

- Condiciones particulares de uso:

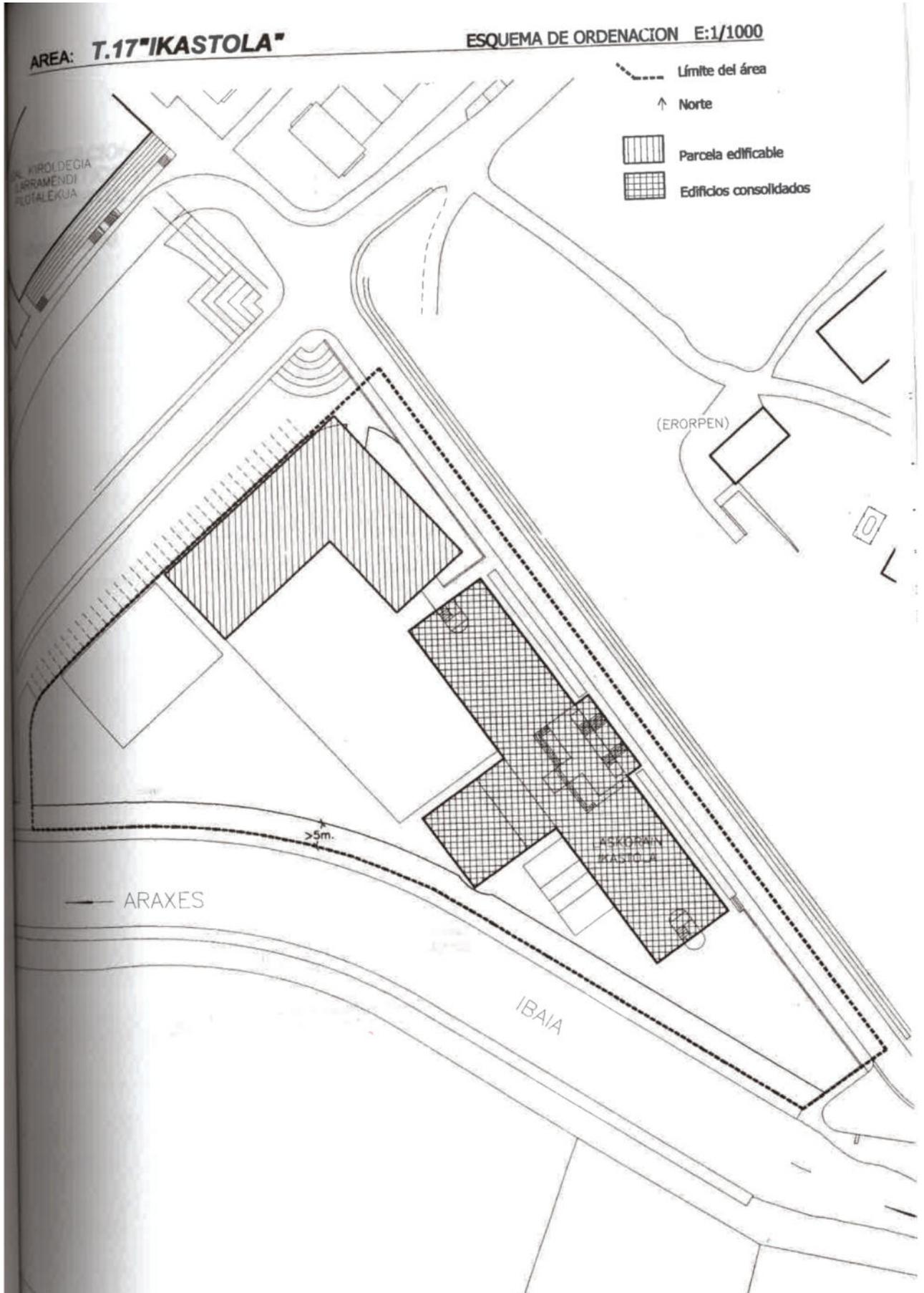
El uso predominante será el cultural (centro docente).

Se admite además el uso de vivienda destinada al guarda o conserje de los edificios e instalaciones, el uso deportivo y el de aparcamiento en la planta de sótano de los edificios .

- Parámetros de la forma de la edificación:

- Alineaciones y rasantes.

Serán las que constan en el gráfico adjunto (Esquema de ordenación)





- Perfil máximo.

S + PB + 2 P + BC.

- Condiciones particulares de gestión y ejecución:

Se reservará una franja de terreno de 5 metros de anchura media desde la coronación de la escollera de canalización del río Araxes.

Las obras de urbanización, para el supuesto de ampliación de las actuales instalaciones de la Ikastola Laskorain, se fijarán en el proyecto de urbanización complementario al de edificación.

Se delimita por tanto el área, en la que se plantea una nueva parcela edificable para el nuevo edificio escolar y se consolida la otra parcela que contiene, ya edificada, que corresponde al edificio original, además de establecer el perfil máximo de la nueva edificación. La ausencia de otras determinaciones que permitan solventar la circunstancia que motiva este Estudio de Detalle conduce a lo que se establece en las DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 66. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.

1. Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el capítulo correspondiente a la calificación pormenorizada de estas Normas Urbanísticas, en las Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este Plan.

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos característicos de la zona de uso global en la que se sitúen.

Lo que conduce a lo establecido para las parcelas de uso residencial de la zona en el

Artículo 59. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.20 Residencial de edificación abierta»

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

A. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en este Plan General (plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos»; gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

4. Otras condiciones.

A. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de estos.

Este es pues, en definitiva, el contexto en el que se formuló el proyecto de cubrición de la pista polideportiva.



1.2.4 Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar aquellas determinaciones de la ordenación pormenorizada del área que no han sido definidas en el planeamiento vigente y conformar el soporte normativo a cuyo amparo se ajuste la cubrición de la pista polideportiva realizada.

1.2.5 Procedencia

El documento de planeamiento que procede para el cumplimiento del objeto señalado es, según se apunta en la resolución municipal al recurso presentado, el de Estudio de Detalle conforme a lo que, sobre el particular, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco establece:

Artículo 73. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.
2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:
 - a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
 - c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. 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.

1.3 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

1.3.1 Alineaciones

La alineación del volumen construido que cubre la pista polideportiva - dispuesta en continuidad con el ala noroeste del edificio que ocupa la parcela edificable del Area ST.2. "Ikastola" – corresponde a la del edificio al que se adosa. Sus frentes de fachada están en un mismo plano vertical.

Se establece por tanto esta alineación como determinante de la construcción planteada.

1.3.2 Rasantes

No se han modificado las rasantes, por lo que se mantiene como referencia la del plano de planta baja de las edificaciones, coincidente con el espacio de juego y que corresponde aproximadamente a la cota 80,50.



1.3.3 Otros aspectos

Se refiere al alero planteado en el perímetro libre de la cubierta, que presenta un vuelo de **1,00 metro** y cuya proyección en planta supera, en su esquina suroeste, el límite de parcela.

Planteamiento del que no se deriva contradicción alguna con la normativa general de aleros y vuelos (está situado a 5 metros de altura) señalada con anterioridad, que responde a la necesidad de proteger la pista polideportiva del agua de lluvia y que, por lo tanto, se plantea en el presente Estudio de Detalle como una de las determinaciones de la ordenación.

En Tolosa, mayo de 2023

los arquitectos
Juan José Gurrutxaga Chacón

Ander Auzmendi Perez de Lazarraga



TOLOSAKO UDALA

2023/2014 Alkatetza Dekretuak, abuz 30ekoak, emana

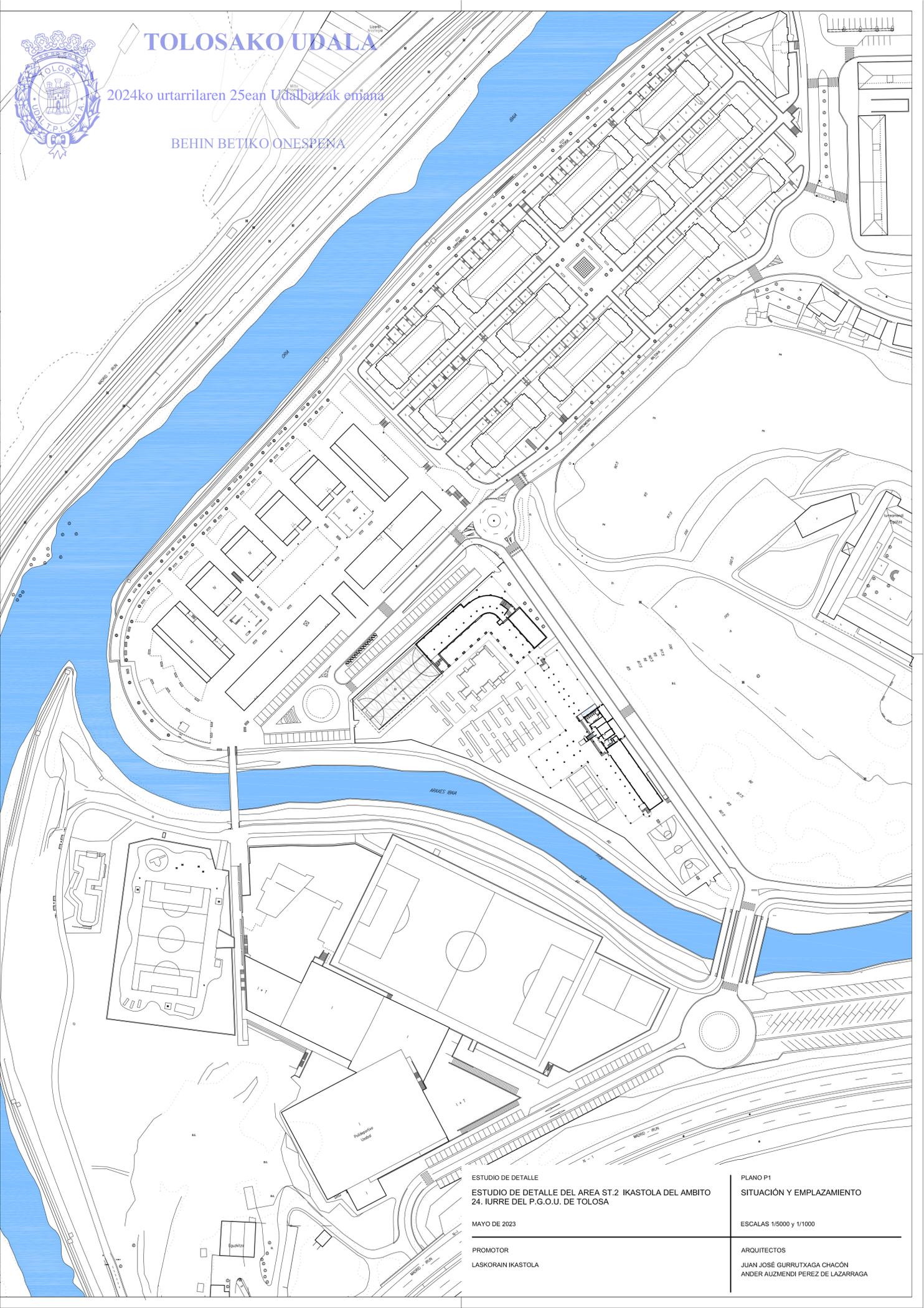
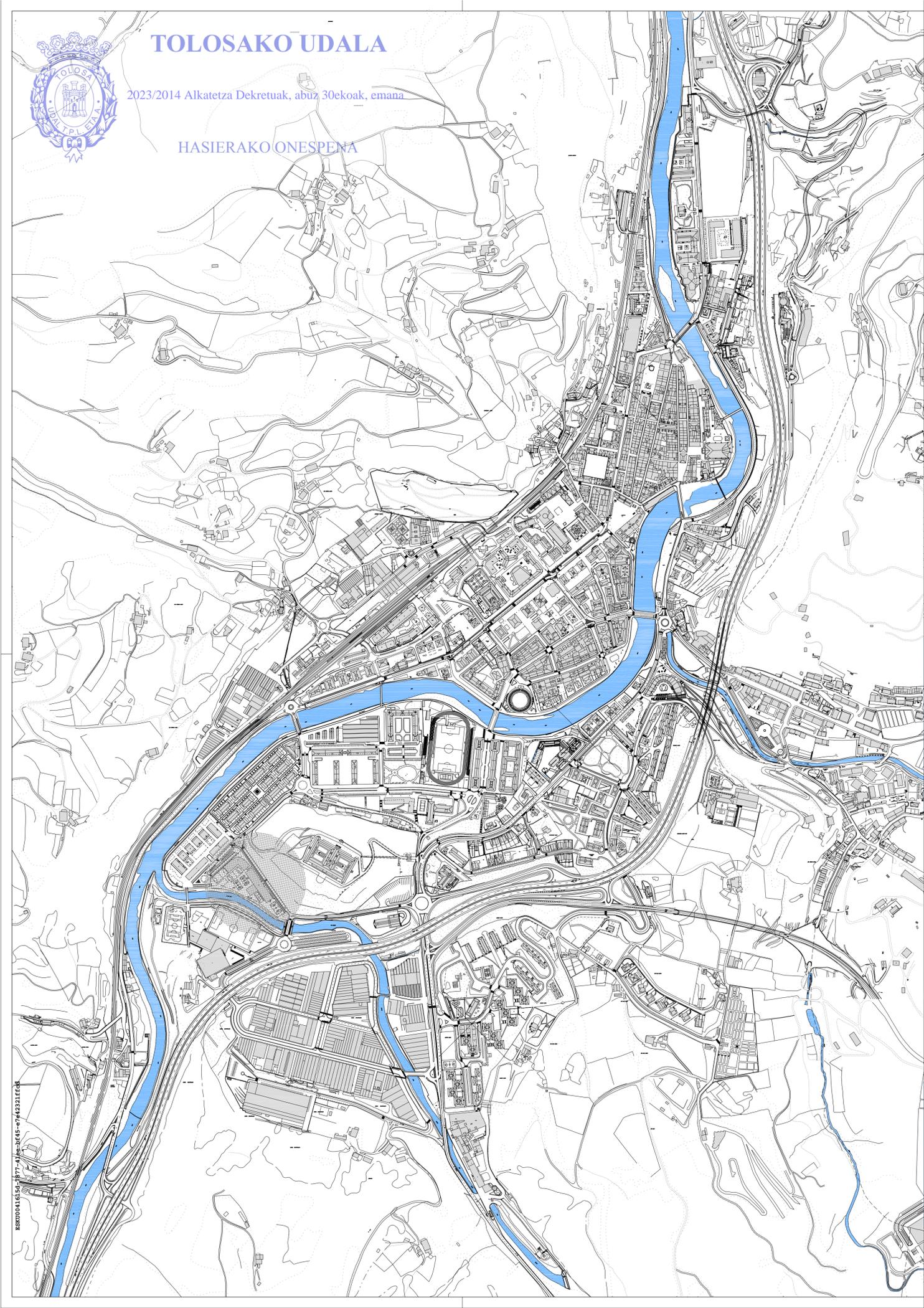
HASIERAKO ONESPENA



TOLOSAKO UDALA

2024ko urtarrilaren 25ean Udaltzatza eman

BEHIN BETIKO ONESPENA



ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA ST.2 IKASTOLA DEL AMBITO
24. IURRE DEL P.G.O.U. DE TOLOSA

MAYO DE 2023

PROMOTOR
LASKORAIN IKASTOLA

PLANO P1
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

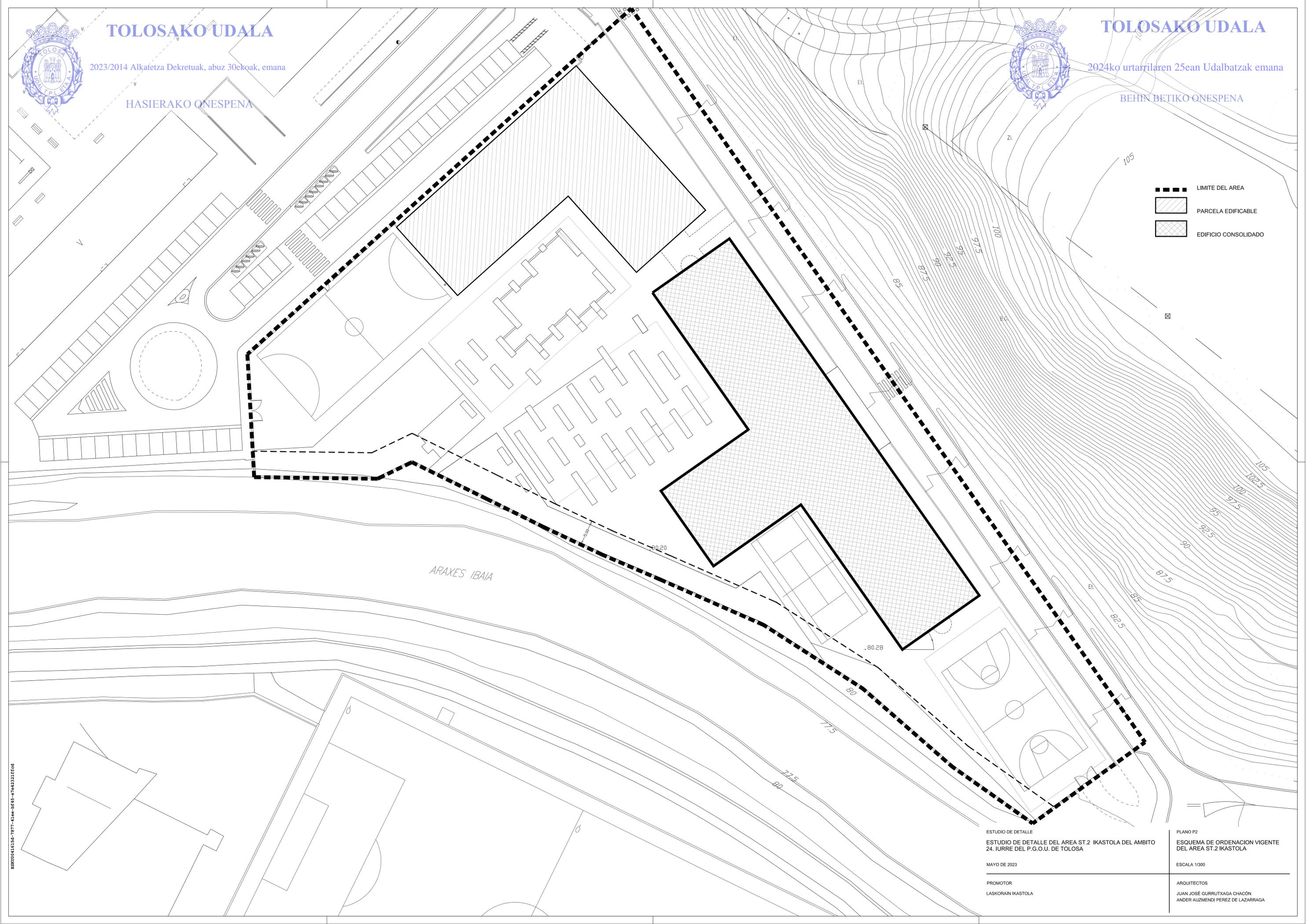
ESCALAS 1/5000 y 1/1000

ARQUITECTOS
JUAN JOSÉ GURRUTXAGA CHACÓN
ANDER AUZMENDI PEREZ DE LAZARRAGA

RSK000416152-3077-A162-3645-07443231E2R



-  LIMITE DEL AREA
-  PARCELA EDIFICABLE
-  EDIFICIO CONSOLIDADO



RSK000416154-7877-41ee-b445-e744321f6c8

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA ST.2 IKASTOLA DEL AMBITO
24. IURRE DEL P.G.O.U. DE TOLOSA

MAYO DE 2023

PROMOTOR
LASKORAIN IKASTOLA

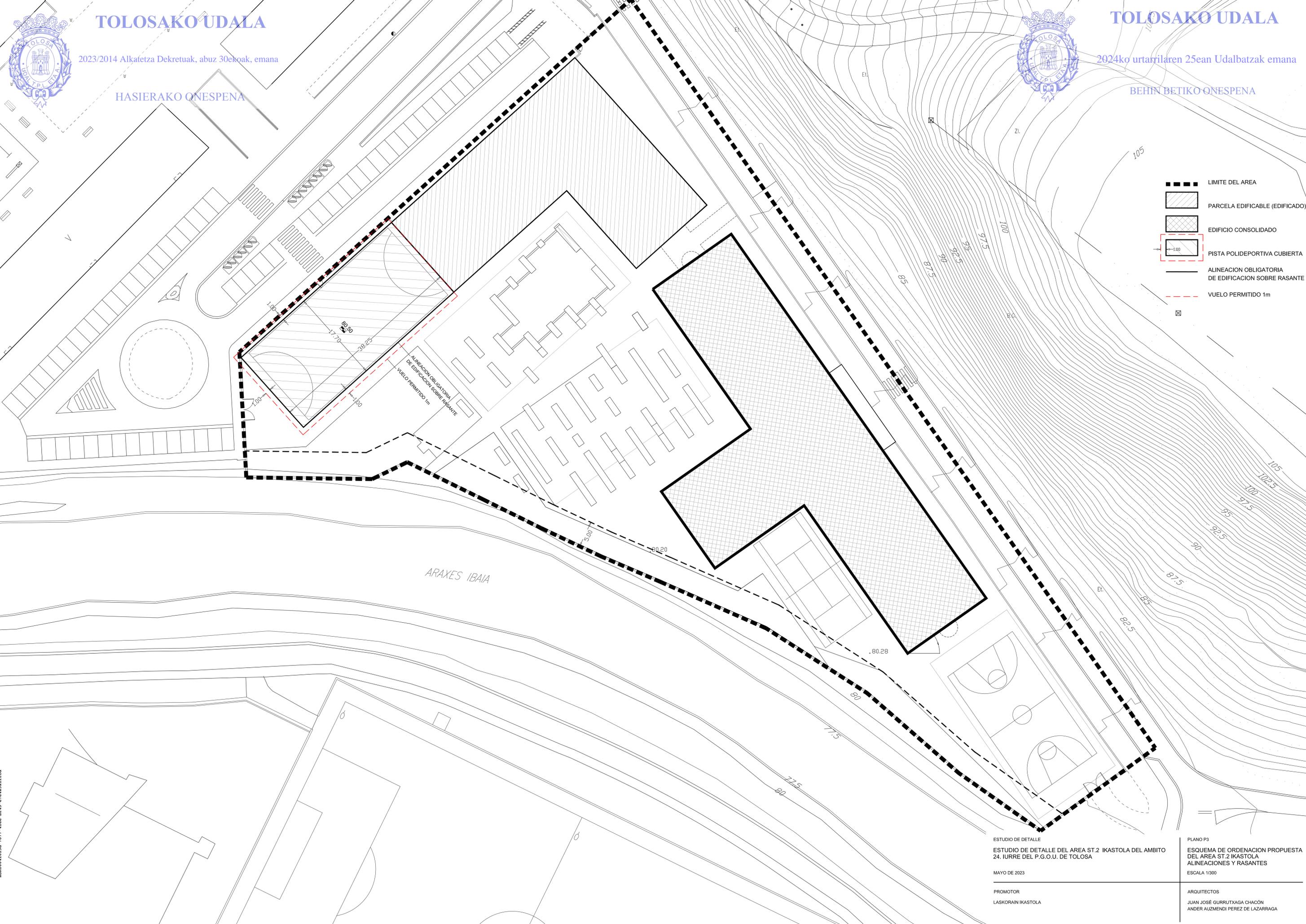
PLANO P2
ESQUEMA DE ORDENACION VIGENTE
DEL AREA ST.2 IKASTOLA

ESCALA 1/300

ARQUITECTOS
JUAN JOSÉ GURRUTXAGA CHACÓN
ANDER AUZMENDI PÉREZ DE LAZARRAGA



-  LIMITE DEL AREA
-  PARCELA EDIFICABLE (EDIFICADO)
-  EDIFICIO CONSOLIDADO
-  PISTA POLIDEPORTIVA CUBIERTA
-  ALINEACION OBLIGATORIA DE EDIFICACION SOBRE RASANTE
-  VUELO PERMITIDO 1m
- 



ALINEACION OBLIGATORIA DE EDIFICACION SOBRE RASANTE
 VUELO PERMITIDO 1m

ARAXES IBAIA

ESTUDIO DE DETALLE
 ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA ST.2 IKASTOLA DEL AMBITO 24. IURRE DEL P.G.O.U. DE TOLOSA

MAYO DE 2023

PROMOTOR
 LASKORAIN IKASTOLA

PLANO P3
 ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTA DEL AREA ST.2 IKASTOLA
 ALINEACIONES Y RASANTES
 ESCALA 1/300

ARQUITECTOS
 JUAN JOSÉ GURRUTXAGA CHACÓN
 ANDER AUZMENDI PEREZ DE LAZARRAGA

RSK000416154-7877-41ee-b445-e744321f6c4



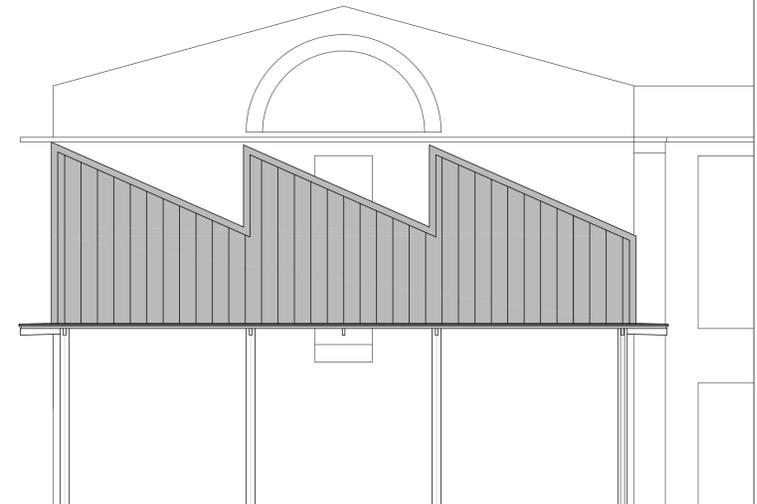
ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



SECCION TRANSVERSAL NORTE



ALZADO SUR



TOLOSAKO UDALA

2023/2014 Alkatetza Dekretuak, abuz 30ekoak, emana

HASIERAKO ONESPENA



TOLOSAKO UDALA

2024ko urtarrilaren 25ean Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA ST.2 IKASTOLA DEL AMBITO
24. IURRE DEL P.G.O.U. DE TOLOSA

MAYO DE 2023

PROMOTOR
LASKORAIN IKASTOLA

PLANO P4
ALZADOS Y SECCION TRANSVERSAL DE
LA CUBRICION DE LA PISTA POLIDEPORTIVA

ESCALA 1/100

ARQUITECTOS
JUAN JOSÉ GURRUTXAGA CHACÓN
ANDER AUZMENDI PEREZ DE LAZARRAGA

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2023H1070001-Behin Betiko onespena duen dokumentua/Behin Betiko