

---

## **1. DATOS GENERALES**

---

### **1.3. OBJETO**

---

Es objeto del presente proyecto la redacción del ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA URBANA DE TRINTXERPE 06 2.07.06 "Escuelas del Carmen".

---

## **2. ANTECEDENTES**

---

### **2.1. EMPLAZAMIENTO**

---

El edificio está situado en la plaza **Karmengo Ama 5, 20110 de Trintxerpe-Pasaia**

El estudio de detalle afecta al área 2.07.06 Karmengo Eskolak. Se amplía el edificio existente, calificada como uso docente y se pretende establecer las nuevas alineaciones y superficies del edificio.

---

### **2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS: PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN**

---

El Municipio de Pasaia cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Urbanístico, aprobados definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa y publicado en el Boletín oficial de Gipuzkoa el 31 de octubre de 1997 (nº 208)

Recientemente se han aprobado provisionalmente con fecha 31 de mayo del 2016 las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Pasaia, referente a las áreas urbanas <<A.U. Trintxer 03: Trintxer 2>> y << A.U. Trintxer 06: Escuelas del Carmen>>, del A.I.U. Trintxer 2.07.

La ampliación del centro que se pretende ejecutar corresponde al área urbana 2.07.06, Trintxerpe Karmengo eskolak.

---

### **2.3. FICHA URBANÍSTICA TRINTXER 06 2.07.06 KARMENGO ESKOLAK (31 de mayo 2016)**

---

#### **1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.**

- \* Consolidación de los usos dotacionales del área.
- \* Consolidación de la ordenación y aprovechamientos edificatorios del equipamiento sanitario y asistencial.
- \* Flexibilización de las condiciones urbanísticas de aprovechamiento y edificación en la parcela de Equipamiento Docente.
- \* Renovación y reordenación de las instalaciones escolares y sus espacios libres.

#### **2.- REGIMEN URBANISTICO**

##### **2.1 Calificación Pormenorizada**

Se establece el siguiente Régimen de calificación Pormenorizada.

- \* Sistema de Comunicaciones.
  - Vías urbanas locales.
  - Aceras y áreas peatonales.
- \* Sistema de equipamiento comunitario.
  - Parcelas de Equipamiento Docente.
  - Parcelas de Equipamiento Sanitario y Asistencial.

##### **2.2 Superficies**

- Superficie total del área: 17.109 m<sup>2</sup>
- Superficie de viales, aceras y áreas peatonales: 2.510 m<sup>2</sup>
- Superficie de Equipamiento Docente: 10.159 m<sup>2</sup>

- Superficie de Equipamiento Sanitario y Asistencial: 4.440 m<sup>2</sup>

### **3.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS**

#### **3.1 Determinaciones básicas de la ordenación**

- \* En el equipamiento sanitario y asistencial se consolida la ocupación de la parcela.
- \* En la parcela de Equipamiento Docente se consolidan las nuevas edificaciones escolares ejecutadas, así como las instalaciones deportivas anejas a los mismos.

#### **3.2 Condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, uso y dominio.**

##### **3.2.1 Aprovechamiento**

En la parcela de equipamiento sanitario y asistencial, se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado a la parcela.

##### **3.2.2 Edificación**

En los casos de modificación o incremento de volumen y nuevas alineaciones y rasantes será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

##### **3.2.3 Uso**

- \* Uso característico: Equipamiento docente.
- \* El régimen general de uso es el definido en el art. 11. G.2, en el Capítulo 3.5 y en el Título cuarto de las Normas Urbanísticas.

##### **3.2.4 Dominio**

- \* La parcela de uso de Equipamiento Sanitario y Asistencial es de Dominio Privado.
- \* La parcela de uso de Equipamiento Docente, y los viales, aceras y áreas peatonales son de Dominio Público.

#### **3.3 Condiciones de Equipamiento y Urbanización**

- \* Se garantizará una máxima permeabilidad hacia las vías peatonales perimetrales que comunican las áreas y zonas dotacionales.
- \* La Avda. de Ulía en este tramo deberá tener características de circulación lenta, atendiendo al uso dotacional de las áreas colindantes, por lo que requerirá un pavimento diferenciado del resto de vías urbanas y sin barreras urbanísticas innecesarias.
- \* Las características de continuidad que se otorga a todas las áreas dotacionales obliga a dar preferencia a la circulación peatonal sobre la rodada en la Avda. de Ulía.

### **4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION**

#### **\* Urbanización**

La urbanización de viales, aceras, escaleras y áreas peatonales será costeada por el Ayuntamiento.

#### **\* Gestión**

Cualquier operación de ampliación que se pretende realizar en la parcela de Equipamiento Sanitario y Asistencial, supondrá la cesión de los terrenos necesarios para el trazado de dicho paso.

### 3. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

---

El CEIP Karmengo Ama HLHI de Pasaia se ubica en la Plaza Karmengo Ama de Trintxerpe. El centro ha sido objeto de diversas reformas recientes, en las que se ha renovado su cubierta, se ha resuelto su accesibilidad, y se le ha dotado de ascensor.

A fin de implantar la ESO en este centro, es necesaria la ampliación del mismo en 4 uds., además de diversas obras de reforma que racionalicen el uso de sus espacios.

Se prevé rellenar los dos patios o aberturas existentes en los testeros este y oeste del edificio, para crear las nuevas aulas necesarias y ampliar el comedor existente para cubrir las nuevas necesidades que ocasiona la nueva ampliación.

El edificio se ve obligado a cumplir con las condiciones de evacuación contra incendios (DB-SI) para lo que se plantea la construcción de dos escaleras de evacuación en los testeros norte y sur del edificio.

Con estas actuaciones se modifica volumen respecto a lo establecido en las Normas Subsidiarias y tal como se indica en las ordenanzas pormenorizadas en el punto 3.2.2 *Edificación: En los casos de modificación o incremento de volumen y nuevas alineaciones y rasantes será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.*

### 4 OBJETIVOS

---

Con el Estudio de Detalle se pretende modificar las superficies del edificio existente manteniendo siempre la alineación máxima y el uso característico de centro.

En edificio actualmente cuenta con una ocupación en planta de 1424 m<sup>2</sup>(s) en 2 plantas, y una superficie edificada de 2651 m<sup>2</sup>(t).

Con el objetivo de implantar la Eso y cumplir con las condiciones de evacuación de incendios la nueva ocupación en planta que se propone es de 1545 m<sup>2</sup> y la edificada total 2895 m<sup>2</sup>(t). Se amplía la superficie de ocupación en planta en 121m<sup>2</sup>(s) y 244 m<sup>2</sup> (t) de aprovechamiento.

Mediante este Estudio de detalle se pretende modificar la superficie destinada a Equipamiento Docente que queda reflejada en la ficha urbanística 2.07.06 Karmengo Eskolak en su punto 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO 2.2 superficies. La nueva distribución de las superficies del área será la siguiente:

- Superficie total del área: 17.109 m<sup>2</sup>
- Superficie de viales, aceras y áreas peatonales: 2.389 m<sup>2</sup>
- Superficie de Equipamiento Docente: 10.280m<sup>2</sup>
- Superficie de Equipamiento Sanitario y Asistencial: 4.440 m<sup>2</sup>

En lo que se refiere al aprovechamiento, en el ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE PASAIA TRINTXEPE AU 2.07.03 redactado por José Manuel Ibarгойen Cancio en 2008 en su punto 3 ANTECEDENTES URBANISTICOS dice lo siguiente:

*El actual edificio docente a derribar tiene una ocupación en planta de 687 m<sup>2</sup> en 2 plantas es decir una superficie edificada de 1.374 m<sup>2</sup> y el edificio de maestros también a derribar tiene una ocupación en planta de 371,6 m<sup>2</sup> en tres plantas con una superficie edificada de 1.114,80 m<sup>2</sup>. El edificio proyectado tiene una superficie edificada de 1.382 m<sup>2</sup>. es decir no hay aumento sino disminución de edificabilidad,*

*si bien existe una modificación de volúmenes en la parcela docente con modificación de alineaciones y rasantes.*

Con la nueva ampliación se aumenta el aprovechamiento en 244m<sup>2</sup> (t), si tenemos en cuenta que con el nuevo edificio docente se disminuyó el aprovechamiento en 1106,80 m<sup>2</sup> (t), con esta nueva ampliación no se supera el aprovechamiento destinado a equipamiento docente de la parcela.

Será, en todo caso, la propia licencia que se solicite tramitar, la que concretará la superficie exacta a construir, bien entendido que esa licencia se ajustará al Estudio de Detalle que ahora se expone.

#### **RELACIÓN DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

- **G01 PLANO DE SITUACIÓN**
- **G02 PLANO DE EMPLAZAMIENTO**
- **G03 ZONIFICACIÓN ACTUAL**
- **G04 NUEVA ZONIFICACIÓN**
- **G05 ALINEACIONES**
- **G06 PERFIL EDIFICACIÓN**
- **A PLANTAS ESTADO ACTUAL**
- **AR PLANTAS ESTADO REFORMADO**