

MUGA

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

| | |
|----------|---|
| | PLAN ESPECIAL |
| A | Memoria |
| A.1 | Agentes y objeto del presente plan especial |
| A.2 | Información urbanística |
| | A.2.1.- Situación y emplazamiento A.2.2.- Antecedentes A.2.3.- Ámbito de actuación y parcelas existentes A.2.4.- Infraestructuras existentes |
| A.3 | Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana |
| A.4 | Ordenación de la propuesta |
| | A.4.1.- Conveniencia del plan especial A.4.2.- Descripción de la propuesta de ordenación |
| B | Normas urbanísticas |
| B.0 | Título preliminar |
| B.1 | Título primero – Régimen urbanístico general aplicable en el área |
| | Capítulo 1 – Régimen urbanístico estructural Capítulo 2 – Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del plan especial |
| B.2 | Título segundo - Normas generales de edificación y uso aplicable en el área |
| | Capítulo 1 – Régimen urbanístico pormenorizado |
| C | Directrices de organización y gestión de la ejecución |
| D | Estudio de la viabilidad económico-financiera |
| E | Evaluación de impacto ambiental |
| F | Evaluación de impacto por razón de género |
| G | Evaluación de impacto socio-lingüístico |
| H | Documentación gráfica |
| IN | Planos de información |
| | IN.01 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO IN.02 – ZONIFICACIÓN GLOBAL IN.03 – ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ACTUAL IN.04 - ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA |
| OR | Planos de ordenación |
| | OR.01 – ÁMBITO DE ACTUACIÓN OR.02 – ALINEACIONES Y RASANTES OR.03 – PROPUESTA DE ORDENACIÓN OR.04 – CUMPLIMIENTO CTE SI – ESPACIO EXTERIOR SEGURO |

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

memoria / A

A.1 | AGENTES Y OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

El presente trabajo se ha realizado por encargo del **AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN** mediante el proceso del Servicio de participación ciudadana, con domicilio en c/ Ijentea nº 1 | 20.003 | DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (Gipuzkoa)

El objeto del mismo es determinar la ordenación pormenorizada para la ejecución de una cubierta exterior de una pista deportiva de unos 1.300 m² aproximadamente y la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva ubicada por el interior de la misma de unos 200 m² aproximadamente en la que se destine un espacio de txoko y cocina, además de los vestuarios que complementen a la pista deportiva adyacente.

Este documento es responsabilidad y está redactado por:

- **MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA** con DNI 72505677V, adscripto al Colegio de Arquitectos Vasco Navarro COAVN colegiado número 5018, con teléfono a efectos de comunicación de 946 576 310.
- **DAVID UZQUIAGA ALONSO** con DNI 45663655F, adscripto al Colegio de Arquitectos Vasco Navarro COAVN colegiado número 4860, con teléfono a efectos de comunicación de 946 576 310.
- **GABRIEL GAMERO SALVADOR** con DNI 78924963A, como arquitecto colaborador y con teléfono a efectos de comunicación de 946 576 310.

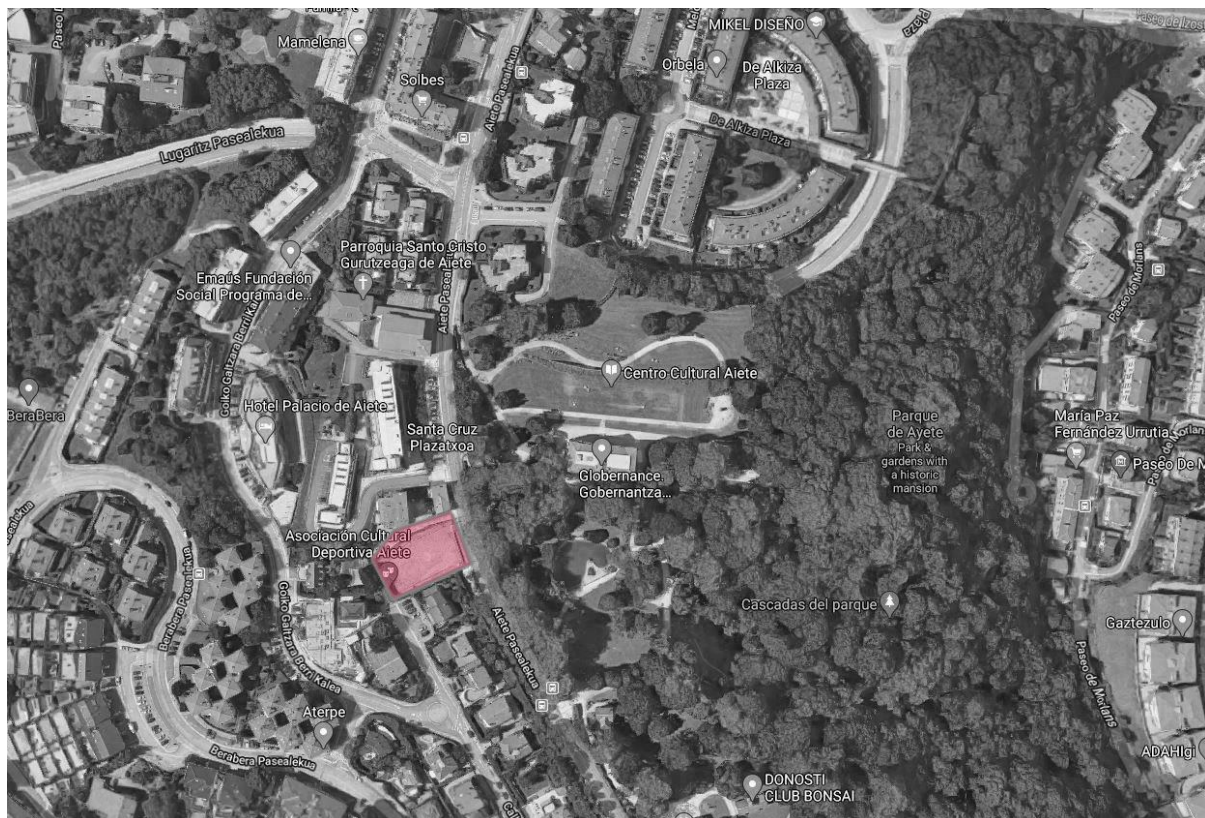
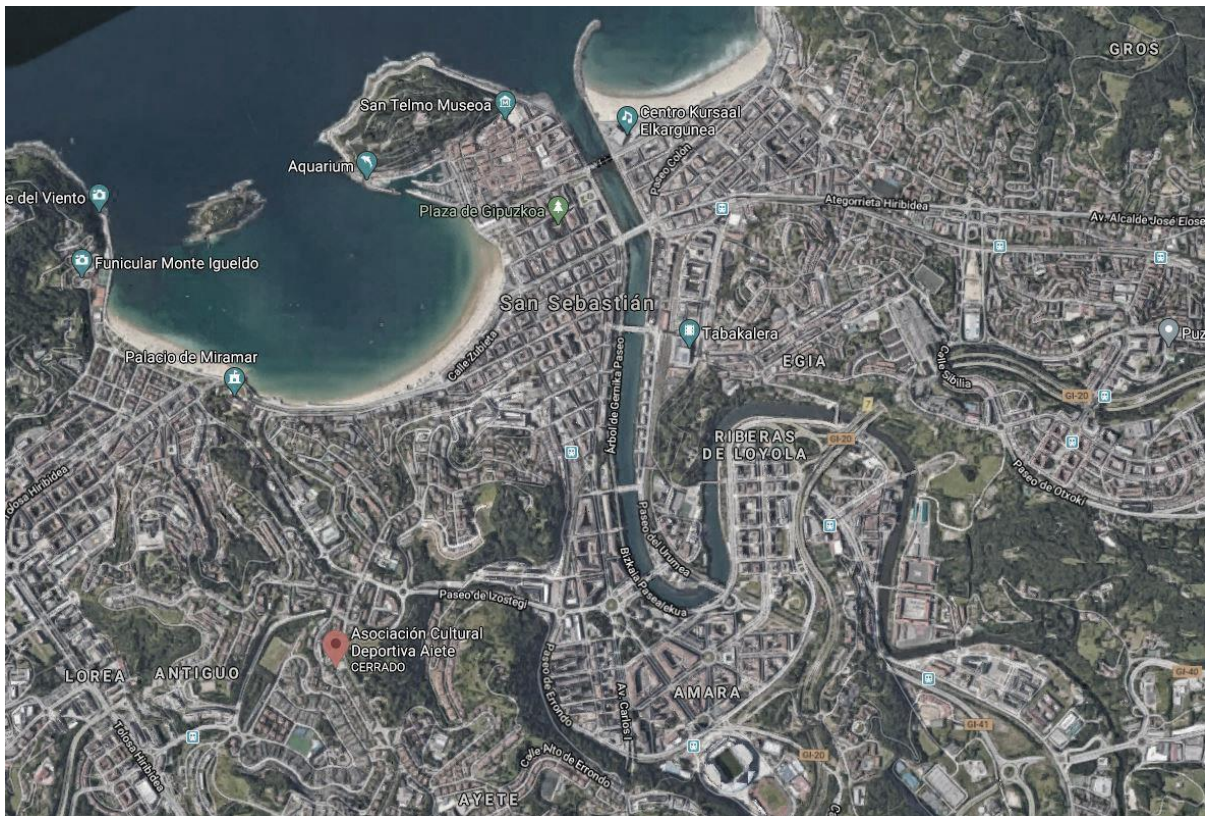
Arquitectos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro y al estudio profesional:

- **MUGA ARQUITECTURA SOC. COOP. PEQ.**, con CIF F95885950, con domicilio social en la calle La Salve, nº 15, Bajo Dcha | 48.007 | BILBAO, Bizkaia

A.2 | INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.2.1 | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

La intervención se ejecuta sobre el solar sito en el número 124 del paseo de Aiete, parcela número 8195002, justo enfrente del parque y el palacio del mismo nombre, dentro del municipio de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa)



A.2.2 | ANTECEDENTES

El espacio existente correspondiente del Jolastoki actualmente se usa como pista multifuncional en la que se realizan múltiples actividades relacionadas con la vida del vecindario: partidos de futbito, competiciones de bolos tradicionales, tamborradas, juegos infantiles, celebraciones de San Juan, etc.

Todas estas actividades forman parte del ocio de los vecinos de las zonas urbanas cercanas a la parcela, con el mayor inconveniente de que dicho "jolastoki" se encuentra a la intemperie. Por este motivo, los vecinos de Aiete propusieron la cubrición de esta parcela como resultado de la votación popular para la asignación de presupuestos del ayuntamiento de Donostia San Sebastián.

Actualmente dentro de la parcela nos encontramos:

- Una zona plana de juegos con campo de futbito (40x20m).
- Una pista para jugar a bolos, "bolatoki".
- Un banco perimetral.
- Una pequeña edificación de una planta que remata la parcela a sureste que se corresponde con la actual Asociación Cultural-deportiva de Aiete y que se pretende reconstruir. Dicha edificación sirve como equipamiento para vestuarios y como uno de los centros sociales del barrio.
- Una escalera de carácter técnico, que da acceso a la cubierta plana de la edificación.
- Un vallado perimetral, de rejilla metálica, de unos 5 m aproximadamente.
- Farolas con focos para la iluminación de la pista deportiva.

A.2.3 | ENTORNO Y EDIFICACIONES CERCANAS EXISTENTES

La cubierta para la pista deportiva se sitúa en Aiete, un barrio bastante extenso en el que el uso predominante del suelo es el residencial, con una densidad edificatoria dispersa.

El barrio está basado en el modelo edificatorio de bloque aislado en parcela privada que le confiere características de "ciudad jardín" de densidad media, la mayor parte del barrio se encuentra desarrollada, aun cuando restan por ejecutarse algunos ámbitos, en su mayoría provenientes del Plan General de 1995, que se encuentran en diferentes fases de su construcción o de la tramitación de su planeamiento. Por lo que, en los últimos años, los nuevos viales y viviendas construidas han cambiado mucho la configuración de este barrio.

Queda limitado al norte por el Centro, al este por Amara Nuevo, al sur por Miramón-Zorroaga, salvo en un pequeño tramo donde limita con el barrio de Añorga, al oeste con Ibaeta y al noroeste con el barrio de El Antiguo. El barrio se extiende por una extensa zona de colinas que domina las zonas llanas de la ciudad, que se encuentran en los barrios colindantes. El eje central del barrio es la antigua carretera de Hernani, el Paseo de Aiete y el de Ormaiztegi.

Dentro de la uniformidad del uso global residencial que presenta el Barrio, destaca la presencia en el mismo de cuatro parques urbanos –Arbaizenea, Puyo, Aiete y Lugaritz– que forman parte del Sistema General de Espacios Libres de la ciudad.

Próximo a la pista cubierta se encuentra el Palacio de Aiete, un palacio de carácter residencial, calificado por el Gobierno Vasco como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, formado tanto por el palacio de Aiete como por su jardines.

Según el PGOU de San Sebastián, el barrio se divide en las siguientes zonas urbanas; Marañon, Miraconcha, Pintore, Basoerdi, Izanburu, Arbaizena, Lazcano, Melodi, Palacio de Aiete, Lugaritz, Puio/Lanberri, Alto Errondo, Aizkolene, Etxadi, Pagola, Bera-Bera, Munto.

En nuestro caso, el solar se sitúa justo en las inmediaciones de la zona urbana de Munto, al cual pertenece, y próxima a las zonas urbanas del Palacio de Aiete y Bera-Bera.

A.2.4 | ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PARCELAS EXISTENTES

La parcela de actuación tiene un área aproximada de 1.183 m² vallados, con acceso noreste desde el paseo de Aiete y acceso elevado respecto a la calle Mendialai a una cota de 5 m aproximadamente. El solar destaca por ubicarse sobre una plataforma rodeada por calles en pendiente que discurren paralelas al perímetro del solar.

Por indicaciones del ayuntamiento y la necesidad de llevar a cabo la continuidad del bidegorri a lo largo del itinerario peatonal (bidegorri ya ejecutado con anterioridad a la redacción de este plan especial), la parcela se ve condicionada a retranquearse unos 50cm con respecto a su linde original y la superficie total del ámbito del actual pasaría a ser de aproximadamente 1.150 m², según se indica en el plano "OR.1 Ámbito de Ordenación"

A.2.5 | INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

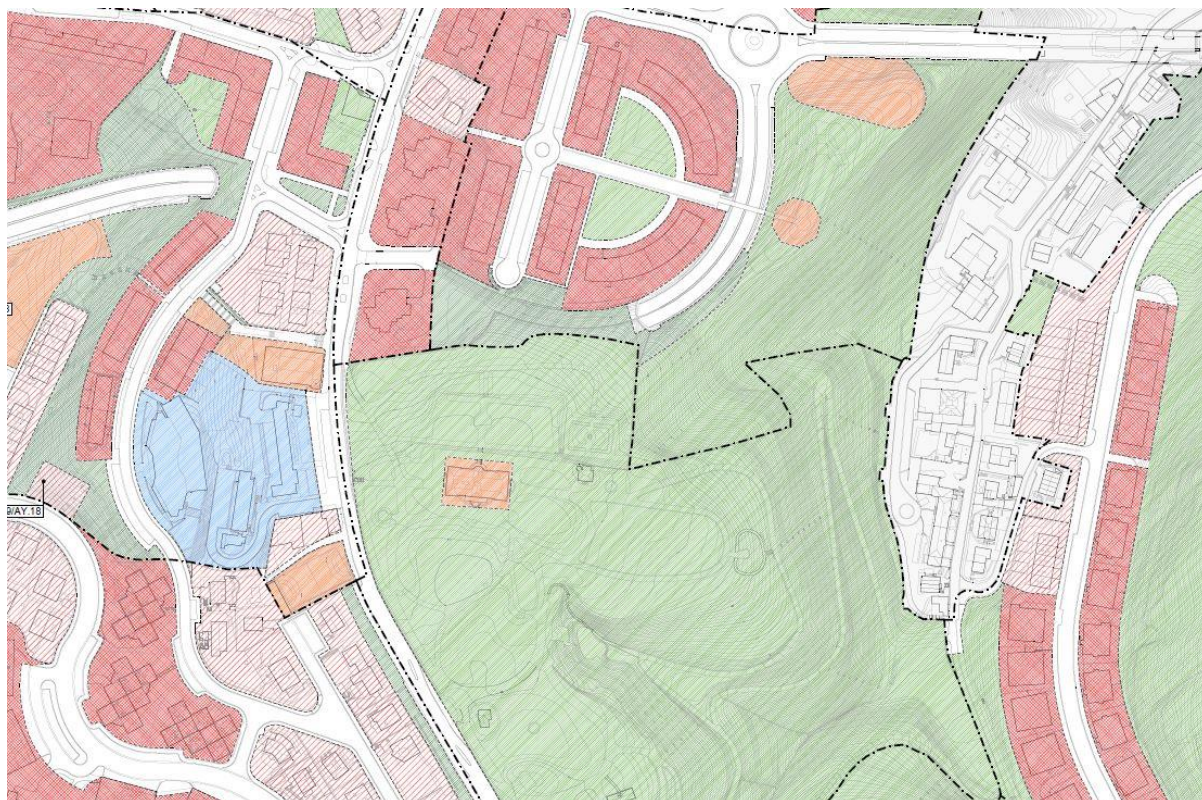
La parcela cuenta con un único sistema de recogida de aguas tanto pluviales como fecales organizada a lo largo de un eje que se conectan con la red municipal. Ésta se va a ver condicionada a raíz de la construcción de la nueva cubierta y la reconstrucción de la nueva edificación proyectada donde se prevén cuatro nuevos vestuarios y un txoko. De esta manera se podrá plantear un sistema separativo para cada una.

De igual manera, existen farolas de alumbrado público y grandes focos alimentados mediante una red eléctrica existente que se pretende reutilizar y adaptar a la nueva propuesta.

A.3 | DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

De acuerdo con el PGOU de Donostia - San Sebastián, el ámbito está calificado como **suelo urbano consolidado**. La parcela está incluida dentro del ámbito urbanístico "AY.18 Munto" de Aiete, y se califica como "g.00 Equipamiento Comunitario", según se representa en los planos "AY3. Zonificación pormenorizada".

La superficie está desarrollada en su totalidad con edificaciones abiertas en parcela privada, que en su mayor parte responden al modelo de vivienda colectiva, y está atravesado en toda su longitud por un tramo del vial Amara-Ibaeta.



De acuerdo con las normas urbanísticas particulares para el AU "AY.18 MUNTO", la edificabilidad física, la edificabilidad urbanística, y la forma de la edificación quedan consolidadas de acuerdo con la edificación existente, con las salvedades reflejadas en dicho documento y que no incluyen a la presente parcela objeto de este Plan Especial.

A.4 | ORDENACIÓN PROPUESTA

A.4.1 | CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente Plan Especial es determinar la ordenación pormenorizada y definir los parámetros urbanísticos necesarios para la ejecución de una cubierta exterior de una pista deportiva de unos 1.300 m² aproximadamente incluyendo la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva ubicada por el interior de la misma de unos 200 m² aproximadamente.

Según el artículo 30 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General, la ejecución de la cubierta **no supone un incremento de la edificabilidad urbanística** al no tener carácter lucrativo. Por el contrario, sí supone un **incremento de la edificabilidad física** a raíz de la nueva cubrición de la parcela

De acuerdo con lo anterior, se cumplen con las determinaciones para la formulación de una ordenación urbanística pormenorizada según lo establecido en el artículo 56 de la ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y queda por lo tanto justificada la conveniencia del presente plan especial para fijar los parámetros de la nueva construcción propuesta.

A.4.2 | DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

El proyecto parte de la idea de **resolver la cubrición del mayor espacio posible con la menor economía de medios posible**. Al disponer en un área de juegos rectangular, ocupando la mayoría de la parcela, se plantea un **sistema de pórticos regulares que cubran la zona principal de juego y la nueva edificación**, de manera que nos quedaría una pequeña zona en la norte circular libre, donde se plantea colocar un graderío con varias bancadas que sirva de complemento para eventos o partidos. Esta gradería queda protegida con una cubierta más baja que la cubierta principal de la pista deportiva al no necesitar ninguna altura mínima reglamentaria, de manera que se genera un espacio más acogedor en la zona de gradas y menos agresiva con respecto a las edificaciones colindantes.

La cubierta se plantea en **ocho pórticos principales distribuidos cada 5,35m aproximadamente y dos pórticos girados** que se adecúan a la morfología de la parcela y a la edificación de la propuesta. Por encima de la nueva edificación se plantea generar una **zona cubierta destinada como graderío**, a la que se accede mediante una escalera lateral, y que sirva como complemento del espacio central.

La **altura de la cubierta** se plantea la mínima posible evitando así un volumen contundente y que pueda perjudicar a las viviendas cercanas. Esta altura es la consecuencia de plantear un espacio libre de juego con altura libre de siete metros (según el Consejo Superior de Deportes) que junto a la altura de la cercha y la cubrición de la cubierta sumarían una **altura total máxima de 12 metros**, siendo una altura similar a la de las edificaciones cercanas que también dan al paseo de Aiete, lo que consigue un volumen amable que continuaría con el perfil de la calle.

En cuanto a las **protecciones laterales**, se plantea una diferenciación entre las fachadas que protegen de lluvia y sol y de las que solo protegen de la lluvia. Esta diferenciación permite usar materiales diferentes que nos aporten diferentes beneficios:

- **La fachada orientada a sur** deberá proteger tanto del soleamiento como de los vientos y la lluvia. Esto hace que, aunque a priori parezca lógico usar "lamas" de protección frente a la incidencia del

sol, esto generaría dos problemáticas: la posibilidad de que entre viento y la debilidad de éstas frente a balonazos o golpes. De manera que se plantea una fachada ciega hasta una altura de cuatro metros, coincidiendo con la altura de la edificación actual y permitiendo las vistas hacia la ladera.

- **La fachada con orientación norte** deberá proteger del viento y de la lluvia, por lo que se plantea un material traslucido y económico como el policarbonato que permita la introducción de luz difusa que abastezca a toda la pista a la vez que la proteja. Además, al colocar un material ligero y traslucido en esta fachada conseguimos una menor agresividad hacia las viviendas de la parcela contigua.
- **Las fachadas este y oeste** son una transición entre ambas fachadas principales.

RESPECTO E INTEGRACIÓN POR EL ENTORNO

Se decide optar por una implantación **ligera** y poco rotunda. Se trata de una zona residencial de baja densidad por lo que se coloca un volumen sencillo y con poca expresividad formal. Se proyecta **una geometría simple que se adapte al entorno, sin ser muy llamativo ni exagerado**. El volumen queda suspendido sin llegar a tocar el suelo lo que le da cierta ligereza. También se usan materiales y colores oscuros que permitan identificarlo, pero sin ser excesivamente llamativo.

VOLUMETRÍA, MATERIALIDAD E IMAGEN

Un punto importante del desarrollo del proyecto es la de la adaptación al entorno e integración con el resto de las edificaciones, de manera que se decide generar un volumen ligero y con una altura suficiente como para permitir desarrollar bajo la misma las actividades correspondientes. Dicho volumen se proyecta sobre un basamento perimetral de hormigón que rodea el solar y abraza a la nueva edificación que se proyecta en la misma ubicación que el anterior pero se ve obligado a ampliarse un metro hacia el interior de la parcela por la necesidad de incluir nuevos espacios acondicionados de acuerdo con la normativa actual.

Para la cubierta se opta entonces por emplear dos materialidades que ayuden a percibir desde fuera la actividad que se está desarrollando en su interior sin ser excesivamente llamativo, ya que nos encontramos en una zona residencial tranquila. Por un lado, se usan unas **chapas metálicas grecadas** que ayudan a generar una textura de luces y sombras muy sugerentes por todo el plano de fachada evitando posibles reflejos. Y, por otro lado, se usa un material ligero y liviano como es el policarbonato, que destaca por ser un material traslucido que permite un baño homogéneo de luz en el interior de la pista desde la fachada norte, consiguiendo así un espacio totalmente iluminado gracias a la luz indirecta y difusa proveniente del norte. A su vez esta fachada es la más cercana a las edificaciones, lo que consigue una implantación menos agresiva para con respecto a éstas.

PERMEABILIDAD E ILUMINACIÓN NATURAL

La iluminación directa del sur queda controlada gracias a la fachada ciega dispuesta en su parte superior, abriendo una franja inferior que permite las vistas desde el propio espacio hacia el paisaje pero que a su vez queda protegida del sol directo por la franja superior opaca, de manera que la pista deportiva interior quedaría protegida. Para la fachada norte se plantea una completamente traslucida con el objetivo de permitir una entrega de luz difusa y homogénea durante todas las horas del día, generando un espacio iluminado de forma uniforme y evitando deslumbramientos o zonas oscuras.

Para la franja baja de todo el perímetro de unos tres metros de altura que queda abierta se plantea cerrarlo mediante una malla metálica que permita generar corrientes de aire que refresquen el ambiente. Se generarán unas aperturas de rejilla también en la zona alta de la cubierta para permitir una correcta ventilación y flujo de aire.

ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

Para la iluminación artificial se plantean unos focos colocados en la parte superior de los pilares, a ambos lados de cada pórtico, que den una correcta y homogénea iluminación artificial del espacios central. Su colocación en estos puntos atiende a un motivo pensado en el mantenimiento de éstos y a su fácil acceso, evitando así luces descolgadas a lo largo de la cubierta o en mitad de la pista.

ACCESOS

El punto de acceso principal se sigue manteniendo en el mismo punto. Se genera una gran cancela que permita controlar el acceso, si bien es necesaria la dotación de una segunda salida dispuesta en el lado opuesto de la misma fachada por cuestiones de normativa en cuanto a evacuación de ocupantes en caso de incendios.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

Se observa entonces la necesidad de construir una cubierta para la pista deportiva, con el objetivo de proteger un espacio de aproximadamente 1.150 m², y de reconstruir la edificación existente de manera que siga sirviendo como complemento de dicho espacio deportivo y contemple los usos actuales, pero adecuándose a la normativa actual. La cubierta deberá integrarse en el entorno, proteger de la lluvia y el viento y permitir la mayor cantidad de luz de forma homogénea y evitando deslumbramientos. La altura de la cubierta deberá, en todo caso, permitir que se realicen las actividades recreativas con escenario correspondientes, así como actividades deportivas.

SOLUCIÓN ADOPTADA:

La **cubierta** responde a las necesidades planteadas ya que se organiza a lo largo de todo el perímetro mediante la disposición de una serie de pórticos metálicos de gran canto que liberan todo el espacio interior que permite realizar todas las actividades inicialmente planteadas y lo protege de los agentes atmosféricos como la lluvia, pero permitiendo una entrada de luz suficiente y una ventilación cruzada de espacio central

Con intenciones de poder realizar partidos oficiales y de optimizar el espacio, optamos por **reducir las dimensiones del campo de futbito** y ajustarlo al mínimo exigido por la federación deportiva para poder realizar **competiciones de equipos locales**, a la vez que el **bolatoki**, cuya geometría y longitud se mantiene invariable.

Se propone generar un **graderío** en la parte lateral del solar ocupando la zona más irregular de la zona norte con el objetivo de poder regularizar el resto de la parcela destinando a esta zona un uso más adaptable como es el de graderío. Este graderío quedaría cubierto por una segunda cubierta más baja con respecto a la principal con intenciones de generar un espacio más acogedor y menos agresivo con respecto a las viviendas colindantes.

Por encima de la pastilla edificatoria generamos otro **nuevo graderío** cuya inclinación viene dada por la propia morfología a un agua de la cubierta de los vestuarios, a la que se accedería a través de una escalera ubicada en uno de los laterales. De esta manera obtendríamos **dos nuevos grandes graderíos** que complementarían cualquier evento organizado dentro de la pista deportiva.

La **edificación** responde a las necesidades y usos actuales, pero con una organización optimizada y acorde con la normativa actual, sobre todo en cuanto a accesibilidad. Se plantean **dos vestuarios**, uno para cada sexo o uno para cada equipo, organizados en dos partes: una primera destinada a **baños de uso público** donde se encuentran los inodoros, los lavabos y el acceso al baño accesible que incorpora tanto los sanitarios nombrados como la ducha, el banco y todos los accesorios exigidos para este tipo de cabinas, y una segunda en la parte trasera donde se encuentra el espacio de **duchas, taquillas y vestuario**.

Sobre el **txoko y la cocina**, ubicados en el lado opuesto entre los vestuarios y la escalera de acceso al graderío superior, se mantiene el mismo esquema del txoko anterior: una cocina totalmente equipada a un lado y una zona más amplia de mesas dispuestas en paralelo para los comensales.

Bilbao, Diciembre del 2020



DAVID UZQUIAGA ALONSO
ARQUITECTO (Nº COAVN: 4860)



MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA
ARQUITECTO (Nº COAVN: 5018)



GABRIEL GAMERO SALVADOR
ARQUITECTO COLABORADOR

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITIO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

normas urbanísticas / B

B.0 | TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan especial para la construcción de la cubierta de la pista deportiva y la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva de Aiete.

Artículo 1 - **Ámbito territorial de aplicación**

Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Especial "Cubierta Pista Deportiva y Asociación Cultural-Deportiva de Aiete" tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián, del **Ámbito Urbanístico AY.18 Munto**

Artículo 2 - **Entrada en vigor, condiciones de vigencia y obligatoriedad**

El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, salvo que otra cuestión se indique en la propia resolución de aprobación definitiva, y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

La nulidad o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Todos los actos de edificación y uso del suelo, previstos en la legislación vigente, que se realicen dentro del territorio comprendido en este Plan Especial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas y a las que en el desarrollo del mismo establezcan, los correspondientes proyectos.

Artículo 3 - **Documentación del Plan Especial**

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A.- MEMORIA
- DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO C.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
- DOCUMENTO E.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
- DOCUMENTO F.- EVALUACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO
- DOCUMENTO G.- EVALUACIÓN DE IMPACTO SOCIO-LINGÜÍSTICO
- DOCUMENTO H.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Artículo 4 - **Documentos normativos**

Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación, las presentes Normas Urbanísticas y el Estudio de las Directrices de organización y Gestión de la ejecución, los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo y explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente serán aquellos los que prevalezcan.

Artículo 5 - Interpretación normativa

Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de la Normativa.

En caso de error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial. En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia.

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada esta de forma fehaciente, con la ayuda de los ficheros de dibujo generados informáticamente.

B.1 | TÍTULO PRIMERO – Régimen urbanístico general aplicable en el área

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

Artículo 6 – Clasificación del suelo

La totalidad del suelo del ámbito se clasifica como suelo urbano.

Artículo 7 - Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".

Artículo 8 - Condiciones de edificación

Con carácter general y sin perjuicio de dos concretas salvedades, y que no incluyen a la presente parcela, la edificabilidad urbanística autorizada con carácter normativo sobre rasante se corresponde con la totalidad de la ordenada en el planeamiento pormenorizado promovido en el contexto del Plan General de 1.995 y convalidado con el Plan General de Ordenación Urbana del 2010.

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

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 9- Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del presente Plan Especial se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el vigente PGOU en los documentos "2.1 Normas urbanísticas generales" y "2.2 Normas urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y ámbitos naturales (AN)" del ámbito urbanístico "AY.18 Munto".
- Determinaciones establecidas en las vigentes Ordenanzas Municipales Complementarias de Edificación.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en el presente plan parcial y en particular en el "Documento C – Directrices de organización y gestión de la ejecución".

Artículo 10 - Evaluación ambiental

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se adjunta el correspondiente estudio de impacto ambiental en el presente plan especial.

Artículo 11 - Accesibilidad

El presente Plan Especial contempla la ejecución de una cubierta exterior sobre una pista deportiva, así como la reconstrucción de la asociación cultura-deportiva de Aiete ubicado al fondo de la parcela, en el lado opuesto al del acceso. Tanto las actuaciones de acondicionamiento de la pista como de las de la asociación cumplen con las directrices recogidas en el Decreto 68/2000, del 11 de Abril, en materia de accesibilidad, cuyas medidas deberán ser justificadas en el correspondiente proyecto de ejecución.

B.2 | TÍTULO SEGUNDO – Normas generales de edificación y uso aplicable en el área

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Artículo 12 – Categorización del suelo urbano

La totalidad del suelo del ámbito se clasifica como suelo urbano consolidado.

Artículo 13 - Condiciones de uso

Las condiciones pormenorizadas de uso son “g.00 Equipamiento comunitario”.

Artículo 14- Alineaciones y rasantes

La alineación máxima de la cubierta es la dibujada en el plano “OR.2 Alineaciones y rasantes”. Las cotas rasantes se corresponden con las cotas existentes en la actualidad, dibujadas en el plano “OR.2 Alineaciones y rasantes”.

Artículo 15- Altura de edificación

La altura máxima de la cubierta será de **12,00 metros** respecto a las cotas rasantes existentes, según lo dibujado en el plano “OR.2 Alineaciones y rasantes”, siguiendo los parámetros reguladores para este tipo de parcela según las NNPP del ámbito AY.18.

Artículo 16- Edificabilidad física y urbanística

La **edificabilidad física máxima permitida** es la consolidada por las **alineaciones máximas** determinadas en los planos del correspondiente Plan especial, es decir aproximadamente **1.300 m²** de cubierta y **200 m²** referentes al volumen edificado de vestuarios y txoko, con un total de **1.500 m²**

Artículo 17- Medidas contra-incendios y espacio exterior seguro

A efectos de cumplimiento de las medidas contra-incendios recogidas en el documento básico del SI del actual código técnico de la edificación, se considera el espacio cubierto de la pista deportiva como espacio interior, de manera que el recorrido de evacuación de los ocupantes culminaría en el exterior de la parcela, consideraba como zona o espacio exterior seguro, según se indica en el plano “OR-04 Cumplimiento CTE SI Espacio exterior Seguro”

Bilbao, Diciembre del 2020



DAVID UZQUIAGA ALONSO
ARQUITECTO (Nº COAVN: 4860)



MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA
ARQUITECTO (Nº COAVN: 5018)



GABRIEL GAMERO SALVADOR
ARQUITECTO COLABORADOR

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

directrices de organización y gestión de la
ejecución / C

C.1 | CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La ejecución de la ordenación establecida en el planeamiento requerirá la realización de las actuaciones previstas en el art. 131 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

C.2 | OBRAS CONTEMPLADAS EN EL PROYECTO

Las obras contempladas en el proyecto consisten en la ejecución de una cubierta ligera que cubra toda la superficie del solar y en la reconstrucción de la pastilla edificatoria ubicada en extremo opuesto al del acceso, con el objetivo de incluir los usos de vestuarios, cocina y txoko, como complementos de la pista central deportiva. La totalidad de las obras se llevarán a cabo en el interior de la parcela, que contempla también obras de adecuación del solar, un graderío inferior en la zona norte y otro superior por encima de la nueva edificación al cual se accede mediante una escalera ubicada en uno de los laterales.

La remodelación de la vía peatonal con su correspondiente bidegorri que linda con la parcela ya se ha ejecutado previamente a la redacción del presente plan especial.

Existe en la actualidad conexiones con las distintas infraestructuras públicas, con lo que no se prevé ninguna actuación sobre las mismas para la ejecución de las obras.

C.3 | EJECUCIÓN DEL PROYECTO

La ejecución de la urbanización requerirá la formulación y aprobación del Proyecto de Obras. Los promotores de la actuación deberán costear todas las obras de la urbanización completa del sector.

C.4 | EDIFICABILIDAD DEL SUELO

De acuerdo con lo establecido en las normas urbanísticas del presente documento, quedan definidas las edificabilidades física y urbanística dentro del ámbito de actuación.

Bilbao, Diciembre del 2020



DAVID UZQUIAGA ALONSO
ARQUITECTO (Nº COAVN: 4860)



MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA
ARQUITECTO (Nº COAVN: 5018)



GABRIEL GAMERO SALVADOR
ARQUITECTO COLABORADOR

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

estudio de viabilidad económico-
financiera / D

El presente Plan Especial contempla la ejecución de una cubierta exterior de la pista deportiva de unos 1.300 m² aproximadamente ubicada en el paseo de Aiete nº 124, en el barrio de Aiete de Donostia – San Sebastián, incluyendo la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva sita al fondo de la parcela, en el lado opuesto al de la entrada, de unos 200 m²aproximadamente.

Se trata de una actuación de promoción pública contemplada dentro de los presupuestos municipales, con una valoración de 1.000.000,00 € de ejecución de las obras por contrata (21% IVA incluido), promovida por Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. En estas circunstancias queda garantizada la viabilidad de la propuesta.

La cubierta y los vestuarios requerirán de una serie de actuaciones de mantenimiento periódicos, tales como:

| ACTUACIÓN | PERIORIZIDAD |
|---|--------------|
| - limpieza y saneamiento de los paramentos verticales y horizontales de la cubierta | cada 2 años |
| - limpieza y saneamiento de los canalones, sumideros y redes de evacuación | cada 2 años |
| - repintado de los elementos de protección y señalética de la pista deportiva, | cada 2 años |
| - revisión, sustitución y/o reparación de los elementos y equipamientos de las instalaciones deportivas | cada 2 años |
| - limpieza y reparación de grietas superficiales de los paramentos de la pista deportiva | cada 2 años |
| - revisión, sustitución y/o reparación de los elementos de la instalación contraincendios | anual |
| - revisión, sustitución y/o reparación de los instalaciones térmicas y cocina del txoko | anual |
| - revisión, sustitución y/o reparación de las instalaciones de alumbrado. | anual |

Bilbao, Diciembre del 2020



DAVID UZQUIAGA ALONSO
 ARQUITECTO (Nº COAVN: 4860)



MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA
 ARQUITECTO (Nº COAVN: 5018)



GABRIEL GAMERO SALVADOR
 ARQUITECTO COLABORADOR

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

evaluación de impacto ambiental / E

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

evaluación de impacto por razón de
género / F

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial para la construcción de la cubierta de la pista deportiva y reconstrucción de la asociación cultural-deportiva de Aiete sito en el Paseo de Aiete, nº 124.

2.- Departamento y la Dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián.

3.- Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (BOE 261 de 31 de octubre) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en los términos que resultan de su disposición final segunda, así como su normativa de desarrollo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo –BOE número 270).
- Ley 2/2006, de 30 de junio (LPV 2006, 256), del Suelo y Urbanismo de Suelo y Urbanismo del País Vasco y sus desarrollos reglamentarios producidos por el Decreto 105/2008 de medidas urgentes.
- Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos (BOPV número 1463 de 23 de julio).
- Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio (BOPV de 23 de junio de 2008).
- Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda de Euskadi (BOPV número 166 de 13 de julio).
- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.
- Ley 4/2005 de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres.
- Resolución 40/2012, de 21 de agosto, Directrices sobre evaluación previa del impacto en función del género.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones de Euskadi.

4.- Objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

El objeto del presente Plan Especial es determinar la ordenación pormenorizada y definir los parámetros urbanísticos necesarios para la ejecución de una cubierta exterior de una pista deportiva de unos 1.300 m² incluyendo la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva ubicada por el interior de la misma de unos 200 m²

5.- Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Modificar y acondicionar el ámbito de la pista deportiva, así como la pastilla de uso y servicios de la asociación cultural-deportiva, sus vestuarios y el acceso a las mismas, atendiendo a la normativa de accesibilidad y a los criterios de percepción de la seguridad, evitando las zonas oscuras y recovecos actualmente existentes.

Uso no discriminatorio de las instalaciones del equipamiento comunitario

6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados del Plan Especial contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Este aspecto no incide. La normativa del Plan Especial no incide en las características de las personas usuarias de la instalación.

7.- ¿Se prevé que la normativa del Plan Especial produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Este aspecto no incide. La normativa del Plan Especial no incide en las características de las personas usuarias de la instalación.

8.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, el Plan Especial prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, ¿una representación similar al de su presencia en el ámbito?

Este aspecto no incide. El Plan Especial es un instrumento urbanístico que no regula los aspectos de representatividad de mujeres y hombres.

9.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en el Plan Especial contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

El principal objetivo perseguido desde la perspectiva de género a la hora de redactar el Plan Especial que nos ocupa se ha centrado en diseñar una solución que, además de garantizar la igualdad de mujeres y hombres en el uso de las instalaciones, así como el txoko o los vestuarios, reconfigure un espacio urbano dotado de la suficiente calidad y amplitud para que sus moradores no vean condicionada su utilización por circunstancias que les son ajenas.

10.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

SI. El Plan Especial justifica busca su ordenación contribuyendo a eliminar espacios susceptibles de ser peligrosos por favorecer la presencia de personas ocultas al acecho, dotando al espacio de una accesibilidad y una permeabilidad que garanticen su utilización en condiciones seguras.

Bilbao, Diciembre del 2020

DAVID UZQUIAGA ALONSO
ARQUITECTO (Nº COAVN: 4860)

MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA
ARQUITECTO (Nº COAVN: 5018)

GABRIEL GAMERO SALVADOR
ARQUITECTO COLABORADOR

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 124 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

evaluación de impacto socio-lingüístico / G

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.– Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Plan Especial para la construcción de la cubierta de la pista deportiva y reconstrucción de la asociación cultural-deportiva de Aiete sito en el Paseo de Aiete, nº 124.

2.– Departamento y la Dirección que lo promueve:

Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián.

3.– Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (BOE 261 de 31 de octubre) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en los términos que resultan de su disposición final segunda, así como su normativa de desarrollo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo –BOE número 270).
- Ley 2/2006, de 30 de junio (LPV 2006, 256), del Suelo y Urbanismo de Suelo y Urbanismo del País Vasco y sus desarrollos reglamentarios producidos por el Decreto 105/2008 de medidas urgentes.
- Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos (BOPV número 1463 de 23 de julio).
- Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio (BOPV de 23 de junio de 2008).
- Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda de Euskadi (BOPV número 166 de 13 de julio).
- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.
- Ley 4/2005 de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres.
- Resolución 40/2012, de 21 de agosto, Directrices sobre evaluación previa del impacto en función del género.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones de Euskadi.

4.– Objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

El objeto del presente Plan Especial es determinar la ordenación pormenorizada y definir los parámetros urbanísticos necesarios para la ejecución de una cubierta exterior de una pista deportiva de unos 1.300 m² incluyendo la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva ubicada por el interior de la misma de unos 200 m²

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DEL PLAN ESPECIAL DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL SOCIO-LINGÜÍSTICO

5.- Los motivos por los que se considera que el Plan Especial carece de relevancia desde el punto de vista del sociolingüístico son los siguientes:

La reciente Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016, prevé (artículo 7) que:

"(...) en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes".

Entre los objetivos del Plan Especial figura la cubrición del espacio deportivo y la reconstrucción de la asociación cultural-deportiva de la cual hacen uso, por lo general, personas locales de la zona del barrio de Aiete.

Mediante la intervención objeto del presente proyecto y la redacción de este Plan Especial, no se prevé un usuario distinto al mencionado, de manera que no se contempla ningún impacto sociolingüístico en este sentido, por lo que carece de relevancia alguna en la tramitación de este expediente que nos ocupa.

Bilbao, Diciembre del 2020



DAVID UZQUIAGA ALONSO
ARQUITECTO (Nº COAVN: 4860)



MIKEL FERNÁNDEZ EGAÑA
ARQUITECTO (Nº COAVN: 5018)



GABRIEL GAMERO SALVADOR
ARQUITECTO COLABORADOR

PLAN ESPECIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA DE LA PISTA DEPORTIVA Y RECONSTRUCCIÓN DE LA ASOCIACIÓN CULTURAL-DEPORTIVA DE AIETE SITO EN:

PASEO DE AIETE, Nº 119 | 20.009 | DONOSTIA (GIPUZKOA)

Promotor:

Departamento de Obras y Proyectos del Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián

Redactores del Proyecto de Ejecución y Directores de Obra:

Mikel Fernández Egaña (Arquitecto, COAVN: 5018)

David Uzquiaga Alonso (Arquitecto, COAVN: 4860)

Gabriel Gamero Salvador (Arquitecto colaborador)

documentación gráfica / H