

MPEOU
H O P B M



MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

SANTO TOMAS LIZEOA

A.U."IB.10 BERIO" (Ibaeta)/DONOSTIA

enero 2018 urtarrila

DOCUMENTO PARA LA
APROBACIÓN DEFINITIVA

SUSTATZAILEA/PROMOTOR: SANTO TOMAS LIZEOA



TALDE ERREDAKTOREA/EQUIPO REDACTOR: arkitektoa: Jon Uranga Etxabe

arkitektoa: Xabier Arraztio Oiz

abokatua: Natxo Izeta Beraeche



arkitektura hirigintza ingenieritza
paseo de aiete 60, bajo izda 20.009 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
T: 943 507 469

USLANTALDEA.BLOGSPOT.COM.ES uslantalde@gmail.com

SANTO TOMAS LIZEOA HIRI ORDENAZIOKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA.

BEHIN BETIKO ONARPENA

STL HOPBA (BBO)

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE SANTO TOMAS LIZEOA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

MPEOU STL (AD)

Documentos:

Documento A: **MEMORIA**

Documento B: **NORMAS URBANISTICAS**

Documento C: **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTION DE LA EJECUCION**

Documento D: **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA**

Documento E: **PLANOS**

Documento F: **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Documento G: **RESUMEN EJECUTIVO**



SUSTATZAILEA / PROMOTOR:

SantoTomas Lizeoa.

Loistarain Kooperatiba Elkarte.

LAN TALDEA / EQUIPO REDACTOR:

Jon Uranga Etxabe. Arquitecto.
USLAN S.L.

Xabier Arraztio Oiz. Arquitecto.

Natxo Izeta Beraetxe. Abogado.

2018ko urtarrila / enero de 2018



Documento A: **MEMORIA**

1.- Introducción.

- 1.1.- Agentes.
 - 1.1.1.- Promotor.
 - 1.1.2.- Equipo Técnico Redactor.
- 1.2.- Antecedentes.
- 1.3.- Condicionantes de los informes técnicos municipales.
- 1.4.- Contestación a las alegaciones.
- 1.5.- Objeto y ámbito de la MPEOU.
- 1.6.- Programa de necesidades.
- 1.7.- Justificación de la formulación de la MPEOU.
- 1.8.- Marco legislativo vigente.

2.- Información urbanística.

- 2.1.- Ámbito de actuación.
 - 2.1.1.- Descripción del ámbito STL.
 - 2.1.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
 - 2.1.3.- Edificaciones y usos existentes.
 - 2.1.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.
- 2.2.- Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - 2.2.1.- PGOU 2010: Norma Urbanística Particular A.U. "IB.10 Berio".
 - 2.2.2.- PEOU STL 2013.
- 2.3.- Situación urbanística actual.
 - 2.3.1.- Desarrollos edificatorios ejecutados.
 - 2.3.2.- Desarrollos edificatorios por ejecutar.

3.- Propuesta de modificación de la ordenación.

- 3.1.- Criterios y objetivos de ordenación.
- 3.2.- Justificación de la solución y alternativas.
- 3.3.- Descripción de la ordenación.
 - 3.3.1.- Módulo 1. LH-DBH.
 - 3.3.2.- Módulo 2. DBH-Batxillergoa.
 - 3.3.3.- Módulo 3. HH-LH.
 - 3.3.4.- Módulo 4. Jantokia – Aterpea.
 - 3.3.5.- Módulo 5. Aretoa.
 - 3.3.6.- Módulo 6. HH.
 - 3.3.7.- Módulo 7. Patios 1.
 - 3.3.8.- Módulo 8. Patios 2 - Espacio Multiusos.
 - 3.3.9.- Módulo 9. Viario Este y Parking.
 - 3.3.10.- Módulo 10. Edificio Central.
 - 3.3.11.- Módulo 11. Patios 3 - EKE.
 - 3.3.12.- Módulo 12. LH - Jantokia.
- 3.4.- Datos numéricos.
 - 3.4.1.- Edificabilidades existentes y propuestas.
 - 3.4.2.- Edificabilidades propuestas.
- 3.5.- Infraestructuras de servicios urbanos.
- 3.6.- Régimen urbanístico pormenorizado.
 - 3.6.1.- Calificación pormenorizada.
 - 3.6.2.- Categorización del suelo urbano.
- 3.7.- Régimen específico de ejecución.
 - 3.7.1.- Régimen de urbanización.
 - 3.7.2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.
 - 3.7.3.- Régimen jurídico de las edificaciones disconformes con el planeamiento.
- 3.8.- Medidas de carácter ambiental, paisajístico y natural.



4.- Justificación de la adecuación a las normativas vigentes.

4.1.- Adecuación al PGOU.

4.1.1.- Adecuación a las condiciones de ordenación de aparcamientos.

4.2.- Adecuación al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

4.3.- Adecuación al Decreto 211/2012 de impacto ambiental.

4.4.- Adecuación a la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

4.5.- Adecuación al Decreto 213/2012 de contaminación acústica.

4.6.- Adecuación a la Ley 20/1997 y Decreto 68/2000 de promoción de la accesibilidad.

4.7.- Adecuación al DB-SI Seguridad en caso de Incendio (CTE).

Documento B: NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR.

Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.- Ambito de intervención.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 3.- Marco normativo del documento.

Artículo 4.- Documentos de la MPEOU y alcance normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO.

Régimen urbanístico general aplicable en el ámbito.

Capítulo 1. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 2. Régimen jurídico de desarrollo y de ejecución de la MPEOU.

Artículo 6.- Régimen general.

Artículo 7.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

Artículo 8.- Determinación del régimen de ejecución.

Artículo 9.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

Artículo 10.- Estudios de Detalle.

Artículo 11.- Condiciones de parcelación.

Artículo 12.- Servidumbre entre Módulos.

Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 14.- Cesiones y servidumbres.

TITULO SEGUNDO.

Régimen general de edificación y uso de las parcelas.

Capítulo 1. Definiciones básicas.

Artículo 15.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

Artículo 16.- Criterios de cómputo de la edificabilidad.

Artículo 17.- Criterios para la determinación del nº de plantas de la edificación.

Artículo 18.- Criterios para la medición de la altura de la edificación.

Artículo 19.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

Capítulo 2. Condiciones generales de edificación y uso aplicables en la parcela "g.00 Equipamiento Comunitario".

Artículo 20.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación (g.00).

Artículo 21.- Régimen general de implantación de los usos autorizados (g.00).



TITULO TERCERO.

Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado.

1.- Parcela g.00/1.

Ficha Módulo1. LH-DBH.

Ficha Módulo 2. DBH-Batxillergoa.

Ficha Módulo 3. HH-LH.

Ficha Módulo 4. Jantokia – Aterpea.

Ficha Módulo 5. Aretoa.

Ficha Módulo 6. HH.

Ficha Módulo 7. Patios 1.

Ficha Módulo 8. Patios 2 - Espacio Multiusos.

Ficha Módulo 9. Viario Este y Parking.

Ficha Módulo 10. Edificio Central.

Ficha Módulo 11. Patios 3 - EKE.

Ficha Módulo 12. LH - Jantokia.

Documento C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

- 1.- Sistema de Actuación.**
- 2.- Ejecución de la urbanización.**
- 3.- Plazos para la ejecución de la urbanización y edificación proyectadas.**
- 4.- Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión.**
- 5.- Condiciones de Expropiación.**
- 5.- Condiciones para la solicitud de licencias de primera utilización.**

Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

Documento E: PLANOS

I.- Planos de información.

- I.01.- Situación.
- I.02.- Emplazamiento.
- I.03.- Topográfico.
- I.04.- Parcelario.
- I.05.- PGOU: Clasificación del suelo.
- I.06.- PGOU: Zonificación Global.
- I.07.- PGOU: Zonificación Pormenorizada.
- I.08.- PGOU: Condiciones de Ejecución.
- I.09.- Infraestructuras de servicios urbanos: estado actual.

O.- Planos de ordenación.

- O.01.- Delimitación del ámbito STL.
- O.02.- Ordenación General.
- O.03.- Zonificación Pormenorizada.
- O.04.- Definición Geométrica: alineaciones y rasantes.
- O.05.- Secciones Generales: estado actual y propuesta.
- O.06.- Ordenación superpuesta al estado actual.
- O.07.- Condiciones de dominio y uso.
- O.08.- Infraestructura de servicios urbanos: propuesta.
- O.09.- Condiciones de gestión.
- O.10.- Justificación DB-SI.

Documento F: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Documento G: RESUMEN EJECUTIVO

- 1.- Objeto de la MPEOU.**
- 2.- Delimitación del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente.**
- 3.- Criterios y objetivos de ordenación.**
- 4.- Descripción de la ordenación.**
- 5.- Suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.**



Documento A - MEMORIA

1.- INTRODUCCION

1.1.- AGENTES.

1.1.1.- Promotor.

El promotor del presente documento de **Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de Santo Tomas Lizeoa (MPEOU STL)** de Donostia – San Sebastián, es la sociedad cooperativa propietaria de la Ikastola, Santo Tomas Lizeoa Loistarain Kooperatiba Elkartea, con domicilio en Manuel Lardizabal pasealekua 24, C.P. 20018 en Donostia – San Sebastián, teléfono 943 216044 y C.I.F. F-20029096, representada por Iñaki Zubizarreta Arteché con D.N.I. 15.971.724-H en calidad de director del centro docente.

1.1.2.- Equipo redactor.

Los técnicos redactores del presente documento de PEOU son los siguientes:

- Jon Uranga Etxabe, Arquitecto, y representante de USLAN S.L.
- Xabier Arraztio Oiz, Arquitecto.
- Juan Ignacio Izeta Beraetxe, Abogado.

1.2.- ANTECEDENTES.

Santo Tomas Lizeoa (STL) fue fundado en el año 1961 por iniciativa de Koldo Mitxelena, José Miguel Zumalabe, Carlos Santamaría y otros padres, con la finalidad de ofrecer una educación en euskara a los alumnos. La Ikastola STL desplazó su emplazamiento a su ubicación actual en Igara en el año 1972.

Las instalaciones del actual centro docente han sido edificadas a lo largo de los últimos 40 años a través de proyectos parciales, según iban surgiendo las necesidades y las posibilidades de disponibilidad económica y financiera del momento, sin que existiera un horizonte claro ni estable que permitiera una visión global y ordenada del conjunto de las instalaciones educativas.

Desde hace ya varios años STL ha venido aplicando los planes de mejora de la calidad en el centro docente, y así el año 2002 el claustro actualizó la misión, visión y valores del centro educativo, siendo asumido por el Consejo Rector y aprobado en la Asamblea General celebrada en diciembre de 2002.

En base a estas directrices y coincidiendo con la celebración del 50 Aniversario de su fundación en este año 2011, la Ikastola realizó diversas reflexiones y planes con el fin de preparar el centro educativo para responder a los retos de la sociedad del siglo XXI.

En este contexto y con el fin cumplir los objetivos fijados, se establecieron una serie de determinaciones estructurales en el PGOU del año 2010, y posteriormente se procedió al desarrollo pormenorizado de los mismos mediante la redacción del **Plan Especial de Ordenación Urbana de Santo Tomas Lizeoa (PEOU STL)**, que fue aprobado con fecha 27 de junio de 2013.



Este PEOU STL, actualmente vigente, además de proceder la delimitación del ámbito de STL, propone los siguientes tres ejes de actuación:

- “1) La reordenación del interior del ámbito donde se desarrolla la actividad de la Ikastola, con el fin de ordenar los espacios actuales, ganar espacios para desarrollar la función educativa y garantizar la seguridad viaria a la comunidad escolar.*
- 2) La mejora de las conexiones de acceso al centro escolar, mediante la dotación de un nuevo acceso viario y la mejora del acceso actual.*
- 3) La ordenación de la nueva edificabilidad prevista por el PGOU en su Norma Particular A.U. “IB.10 Berio”, estableciendo los parámetros urbanísticos de las ampliaciones, las nuevas edificaciones y los cubrimientos de espacios, con el fin de mejorar los servicios docentes y posibilitar la rehabilitación de las actuales instalaciones.*

Todo lo propuesto en el presente documento persigue un único objetivo que no es otro que el de preparar el centro docente para poder dar respuesta a los nuevos retos planteados por la sociedad del siglo XXI.”

A partir del aquí y hasta la fecha, y en desarrollo de las previsiones realizadas por el PEOU STL, se han materializado en dicho ámbito los desarrollos edificatorios siguientes:

- 1) Proyecto de Edificio Administrativo y Obras Complementarias de Urbanización: Expediente de Obra Mayor: 2013/27.

Este Proyecto, que se ejecutó nada más aprobar el PEOU STL, verano-otoño de 2013, además de racionalizar los espacios interiores de varios edificios, ha supuesto un refuerzo del espacio central del centro escolar, formado por el Nuevo Edificio Central (Administración), el Aretoa o sala multiusos, el Aterpea o Porche cubierto y el edificio del comedor.

Por su parte, las obras de urbanización complementarias consiguieron mejorar sustancialmente el problema de tráfico interno en la Ikastola.

Finalmente, cabe señalar que tanto el nuevo edificio como las obras de urbanización han conseguido una importante renovación de la imagen de STL.

- 2) Proyecto de Reforma del Edificio 4. Cocina: Expediente de Obra Mayor: 2015/52.

Este Proyecto, materializado en el verano 2015, surgió de la necesidad derivada de la decisión de STL de implantar un nuevo horario escolar intensivo. Tras una larga reflexión, sometida a debate y a aprobación por parte de los socios cooperativistas, se determinó para la mayor parte de los alumnos el acortamiento del tiempo que transcurre entre el horario de mañana y el de tarde; así, este periodo de tiempo pasó de dos horas y media a una hora.

La consecuencia directa más importante de esta decisión fue la necesidad de dotar al centro de una mayor capacidad de comedor. Con este objetivo, por un lado, se ampliaron los espacios destinados a comedores, y por otro, se dotó a la Ikastola de una cocina propia que suministrase los menús.

Este curso 2016/2017 es el segundo año escolar en el que viene funcionando con éxito el nuevo sistema de comedor escolar, y ha llegado a superar incluso las expectativas generadas por las hipótesis más optimistas realizadas en su día.

Además, el nuevo horario, eliminando gran parte del tráfico al mediodía, junto con las obras de urbanización en los viales internos realizadas anteriormente, han supuesto un gran alivio al grave problema de circulación de vehículos en el interior de la Ikastola.

En estos momentos STL, tras la transformación horaria realizada y pudiendo contar con la, desde tiempo atrás prevista y muy añorada, parcela g.00/1 Equipamiento Privado, resultante de la ordenación propuesta por el PEOU Aita Barandiaran, se encuentra ante una nueva fase donde ha establecido un renovado programa de necesidades y prioridades.



1.3.- CONDICIONANTES DE LOS INFORMES TECNICOS MUNICIPALES.

En este apartado se da contestación a las cuestiones y condiciones impuestas en los diversos informes técnicos redactados para la aprobación inicial del documento.

1) Informe de arquitectura.

- Consideraciones.

- Justificación de la ordenación:

Se incluye un nuevo Apartado 3.2.- Justificación de la solución y alternativas, en el presente documento, donde se justifica tanto la solución de ordenación propuesta, como la dificultad para establecer alternativas diversas en un ámbito urbano desarrollado y consolidado, con exigente limitación del espacio.

- Exigencias dotacionales:

En relación a las exigencias dotacionales derivadas del Decreto 123/2012, se justifica su cumplimiento mediante una nueva redacción del Apartado 4.2.- Adecuación al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, del presente documento.

Por otro lado, en relación al Artículo 63.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos, de las NUG del PGOU, se justifica su cumplimiento mediante la redacción de un nuevo Subapartado 4.1.1.- Adecuación a las condiciones de ordenación de aparcamientos.

- Redelimitación.

De acuerdo al informe jurídico municipal, el presente documento de Modificación del PEOU STL, es el instrumento de planeamiento adecuado para la determinación de las nuevas propuestas, y por lo tanto, cumple con lo establecido por el Artículo 29 de las NUG del PGOU.

- Precisiones.

- Módulo 1 y 2:

Se ha corregido la leyenda en relación a las medidas de accesibilidad y evacuación propuestas. Así, en lugar de alineaciones de nuevos ascensores y escaleras, se describe como ZONAS de ubicación de nuevos ascensores y escaleras.

- Módulo 9.

Se modifica el sistema de funcionamiento de la zona Sur del aparcamiento de autobuses, dotándolo de un funcionamiento más razonable tal y como se solicitaba.

El acceso a Santa Teresa queda garantizado por el tramo de vial que discurre entre la glorieta de Berio pasealekua y la barrera de STL. Este tramo es colindante con el aparcamiento de Santa Teresa, desde donde se puede realizar el acceso.

- Módulo 12:

Se han modificado ligeramente las alineaciones máximas de la edificación con el fin de hacerlas acordes con la medición de la edificabilidad asignada al Módulo.

Medición.

Edificación cerrada 100%	978 m2(t).
Edificación abierta 50%	472 m2(t).
Total	1.450 m2(t).



Tanto la disposición del patio sobre la cubierta, como las diversas rasantes del edificio, entre otras cuestiones, han sido acordadas por STL con la empresa promotora de las viviendas de Aita Barandiaran.

En el apartado de las condiciones de uso de las Fichas de los Módulos, se especifica que a las plantas bajo rasante (B/R) les corresponde un uso auxiliar al de equipamiento docente.

Se incluye un nuevo Apartado 3.4.- *Datos numéricos*, en el presente documento, en donde se presenta un nuevo cuadro con las edificabilidades existentes, propuestas y totales (Subapartado 3.4.1.- *Edificabilidades existentes y propuestas*).

Se incluye en el Documento C: Estudio de las Directrices de Organización y gestión de la ejecución, EL Apartado 5.- Condiciones de expropiación, en referencia al ámbito de actuación expropiatoria AAE.1/IB.10.

- Normativa sobrevenida.

- Decreto de impacto ambiental:

De acuerdo al informe jurídico municipal el presente documento no se encuentra dentro del ámbito de la aplicación de la normativa ambiental vigente.

No obstante, los proyectos de edificación que dispondrán de mayor detalle, justificarán las afecciones al arbolado de porte importante, así como las medidas correctoras correspondientes.

- Decreto contaminación ambiental:

Se modifica la justificación de la contaminación acústica para una zona de uso sanitario/docente, y se incluye el nuevo Mapa Estratégico de Ruido, Mapa de Ruido Total día completo, para el ámbito STL, así como una imagen superpuesta de dicho Mapa con la ordenación propuesta.

2) Informe Jurídico.

Apartado 2.- Subámbito IB.03.3 STL.

Se suprime del documento toda referencia al Subámbito IB.03.3 STL, sustituyéndose por el del ámbito de actuación Santo Tomas Lizeoa (ámbito STL).

Apartado 5.- Adecuación al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

En relación a las exigencias dotacionales derivadas del Decreto 123/2012, se justifica su cumplimiento mediante una nueva redacción del Apartado 4.2.- *Adecuación al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos*, del presente documento, en donde además se incluye el estándar de vegetación y lo que pueda quedar pendiente de materializar en las licencias de obras.



3.- Informe de Ingeniería.

Apartado 1.- Glorieta Pº Berio e itinerario peatonal.

La continuidad del itinerario peatonal que asciende por Berio pasealekua (acera derecha en sentido de subida), así como el dominio o uso público de dicha acera y paso de calzada, queda garantizado por constituir el mismo el ámbito de expropiación AAE 1/IB.10 (e.10/1), tal y como se recoge en el PGOU y en el presente documento de planeamiento de desarrollo.

Se incluye en el *Documento C: Estudio de las Directrices de Organización y gestión de la ejecución*, el *Apartado 5.- Condiciones de expropiación*, en referencia al ámbito de actuación expropiatoria AAE.1/IB.10.

Apartado 2.- Aparcamiento de autobuses.

Se modifica el sistema de funcionamiento de la zona Sur del aparcamiento de autobuses, dotándolo de un funcionamiento más razonable tal y como se solicitaba.

Apartado 3.- Redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Si bien toda actuación prevista en el presente documento se realiza dentro del ámbito de actuación de STL, se presenta el inventario de servicios urbanos existentes en el entorno, así como una nueva definición de redes de servicios urbanos existentes y proyectados.

4.- Informe Servicio de Programación, gestión e información territorial.

Este informe concluye que no se considera que el presente documento afecte, desde el punto de vista económico, a las determinaciones ya contempladas y aprobadas en el PEOU STL de 2013.

5.- Informe Servicio de prevención, extinción de incendios y salvamento.

- Cumplimiento del CTE DB-SI 5.- Intervención de los Bomberos.

Ver *Plano O.10.- Justificación DB-SI*, donde se justifica el cumplimiento del Artículo 1. Condiciones de aproximación y entorno.

Por otro lado, se señala que los Proyectos de edificación deberán cumplir con las condiciones establecidas por el Artículo 2. Accesibilidad por fachada.

- Dotación y condiciones de hidrantes.

Se adjunta *Plano O.10.- Justificación DB-SI*, donde se justifica la dotación de hidrantes. Se dispondrá de tres hidrantes situados en zona privada, además de otros dos hidrantes existentes en Berio Pasealekua. Estos hidrantes cumplen con las condiciones tanto de distancia entre ellos de 100 m, como con las condiciones de caudal y presión mínima.

- Normativa CTE DB-SI y DB-SUA.

Se indica que los Proyectos de edificación deberán cumplir con las condiciones establecidas por las exigencias básicas del DB-SI Seguridad en caso de incendio, y DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.



1.4.- CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES.

Con fecha 14 de noviembre de 2017 se aprobó inicialmente la Modificación de PEOU Subámbito IB.03.3 STL.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, fue publicada en el Boletín oficial de Gipuzkoa (BOG) dicha aprobación inicial.

La aprobación inicial establecía en su punto 2º Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de veinte días.

Este plazo de veinte días, contado a partir del día siguiente al de la publicación en el BOG, ha transcurrido sin que se tenga constancia de alegación alguna.

Por lo tanto, no procede el trámite de contestación de alegaciones.



1.5.- OBJETO DE LA MPEOU.

La presente MPEOU STL tiene por OBJETO la definición y el desarrollo pormenorizado del ámbito Santo Tomas Lizeoa, que incluye los dos objetivos siguientes:

1) Incorporación de la parcela g.00/1.

Incorporación de la parcela g.00/1 Equipamiento Privado, resultante de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Ordenación Urbana "IB.10.2 Aita Barandiaran" (PEOU Aita Barandiaran), al ámbito STL definido por el PEOU STL, configurando el nuevo ámbito Santo Tomas Lizeoa.

La incorporación de la parcela g.00/1, si bien prevista con anterioridad por acuerdo privado entre Zurriola Ikastola (titular de parcela Barandiaran Lizeoa) y Santo Tomas Lizeoa, no pudo ser realizada durante la tramitación del PEOU STL debido a la imposibilidad de obtener la segregación de la misma, y estar está condicionada por el desarrollo del Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran", no ejecutado para esa fecha.

La aprobación definitiva del PEOU Aita Barandiaran, con fecha 26 de enero de 2017, posibilita la definición y segregación de dicha parcela, para su posterior incorporación al ámbito Santo Tomas Lizeoa, que se realiza a través del presente documento urbanístico.

En cualquier caso, esto no supone novedad alguna ya que dicha incorporación quedó señalada, si bien con carácter meramente orientativo, en el Anexo IV.- Ideas y sugerencias para la ordenación del entorno del ámbito STL, incluido en el PEOU STL de 2013.

En otro orden de cosas, indicar también que, si bien en un primer momento el desarrollo residencial previsto por el PEOU Aita Barandiaran, generó discrepancias por parte de STL (titular de la nueva parcela g.00/1), éstas finalizaron tras la firma de un acuerdo que establece las condiciones edificatorias de vecindad y convivencia entre ambas parcelas. Dicho acuerdo fue incorporado al Expediente de tramitación del PEOU Aita Barandiaran.

2) Actualización de la ordenación y asignación de la edificabilidad.

Actualización de la ordenación desarrollada por el PEOU STL y nueva asignación de la edificabilidad prevista por el PGOU en su Norma Particular A.U. "IB.10 Berio", dentro del nuevo ámbito de STL, de acuerdo al nuevo programa de necesidades y prioridades establecido por la Ikastola STL, derivados en su mayor parte de la implantación de un nuevo horario escolar.

Así, se establecen los nuevos parámetros urbanísticos para las ampliaciones, las nuevas edificaciones y los cubrimientos de espacios, con el fin último de mejorar los servicios docentes y posibilitar la rehabilitación de las actuales instalaciones.

En este marco de actuación, se mantiene la división y denominación de los Módulos establecidos por el PEOU STL, incorporando un nuevo Módulo 12.- LH - Jantokia correspondiente a la nueva parcela g.00/1.

Por su parte, y como consecuencia del primero de los objetivos propuestos, el AMBITO de la presente MPEOU STL, está formado por el propio ámbito de STL delimitado en el PEOU STL de 2013, al que se le incorpora la Parcela g.00/1 correspondiente del PEOU "IB.10.2 Aita Barandiaran". Es decir, que el nuevo ámbito STL objeto de la presente MPEOU STL, está formado por el ámbito delimitado del PEOU STL y por la Parcela g.00/1 correspondiente al PEOU Aita Barandiaran.



1.6.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

Si bien, en términos generales, el programa de necesidades sigue siendo muy similar al que se consideró para la redacción en el vigente PEOU STL, y recogido en su apartado 1.2.3.- Santo Tomas Lizeoa: programa de necesidades, que se vincula directamente al apartado B.4.- Plan de Infraestructuras: reordenación y rehabilitación, correspondiente al Plan Estratégico de STL; la implantación de un nuevo horario escolar durante el curso 2015-2016 y las consecuencias derivadas del mismo, han dado lugar a un replanteamiento de las prioridades y del programa de necesidades la Ikastola.

Así, en la actualidad dicho programa establecido por STL considera las siguientes prioridades:

- 1) Integración de la nueva parcela de titularidad de STL, g.00/1 Equipamiento Privado, definida por el PEOU Aita Barandiaran, en el ámbito escolar y de equipamiento comunitario de STL.
- 2) Consolidación del Módulo 4. Jantokia – Aterpea, como consecuencia de las necesidades de servicio de comedor derivado de la implantación del nuevo horario escolar.
- 3) Reestudio y redistribución de edificabilidades sobre y bajo rasante de cada uno de los Módulos, de acuerdo a la integración de la nueva parcela y de las nuevas necesidades y prioridades surgidas tras la implantación del nuevo horario escolar, siempre de acuerdo a la edificabilidad establecida por el vigente PGOU.
- 4) Modificación del trazado viario Este, incluido en el Módulo 9. Viario y Parking, que une el acceso de Lardizabal pasealekua con la glorieta de Berio pasealekua, como consecuencia de la consolidación del Módulo 4.
- 5) Traslado de la edificabilidad asignada al Módulo 3. HH-LH, al nuevo Módulo 12. LH, con el programa siguiente:
 - Ampliación de comedores.
 - Ampliación de espacios para aulas y despachos de profesorado LH.
 - Ampliación de espacios de recreo.
- 6) Necesidad de contar con un gran espacio cubierto, abierto y todo él a una misma rasante, para la celebración de eventos culturales, deportivos y lúdicos, en el Módulo 8. Patios 2 - Espacio Multiusos.
- 7) Modificación del edificio de parking del Módulo 9. Viario Este y Parking, dotando a la planta baja del mismo de la altura suficiente para que pueda albergar un aparcamiento para los autobuses escolares.
- 8) Incluir en el Módulo 11. Patio 3 - EKE, un espacio bajo rasante configurado en dos plantas, que se sitúe dando frente a la zona de aparcamiento y con acceso desde el mismo, para la dotación de espacios para usos auxiliares del centro docente.

1.7.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DE LA MPEOU.

El vigente PGOU en su **Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General**, establece lo siguiente:

“1. En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en este Plan General los cinco tipos de determinaciones siguientes:

- * Determinaciones de ordenación estructural.*
- * Determinaciones de ordenación pormenorizada.*
- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.*
- * Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.*
- * Otras determinaciones.*

2. Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado 6 de este artículo, la modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

*3. Tienen la **naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural** las determinaciones contenidas en:*

** Este documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», salvo las que, conforme a lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente como, de forma expresa, en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.*

** El epígrafe «III. Régimen Urbanístico Estructural», y el **plano «2. Zonificación global»** de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento «2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)».*

*Tienen asimismo esa naturaleza estructural las previsiones reguladoras de, exclusivamente, la clasificación urbanística de los terrenos establecidas en el plano «1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo» de las citadas Normas Particulares. **Ese rango normativo no se extiende a las previsiones de delimitación de ámbitos y subámbitos**, y tampoco a las de categorización de los suelos urbanos.*

** Los planos del documento «5.II. Planos de ordenación estructural».*

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general.

*4. Tienen la **naturaleza y el rango propios de la ordenación pormenorizada** las determinaciones contenidas en:*

** Este documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación urbanística vigente como expresamente en él.*

** El epígrafe «IV Régimen urbanístico pormenorizado» y el **plano «3. Zonificación pormenorizada»** de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento «2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)».*

*Tienen asimismo esa naturaleza pormenorizada las previsiones reguladoras de la categorización de los suelos urbanos establecidas en el **plano «1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo»** de las referidas Normas Particulares.*



*Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, **la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), bien de un estudio de detalle, en atención a los criterios reguladores del campo de intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan.***

De igual manera, su modificación podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estime conveniente la alteración del propio rango.”

Así, la presente propuesta de ordenación, por un lado, modifica la delimitación del ámbito o subámbito, y por otro lado, modifica el desarrollo pormenorizado establecido por el vigente PEOU STL. Todo ello de acuerdo a las determinaciones estructurales establecidas a su vez por el PGOU, como puede ser, entre otras, la edificabilidad asignada a STL.

Estas dos acciones previstas, de acuerdo a las determinaciones establecidas por el PGOU y señaladas en los párrafos anteriores, tienen la naturaleza y el rango propios de la ordenación pormenorizada, por lo que se procede a formular el presente documento urbanístico de Modificación de PEOU STL, expediente con rango de planeamiento pormenorizado.

1.8.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

El marco legislativo vigente del presente documento urbanístico de PEOU viene establecido, entre otros, por las disposiciones siguientes:

1.8.1.- Disposiciones promulgadas por el Estado.

1) Disposiciones urbanísticas.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

2) Disposiciones medioambientales.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3) Disposiciones acústicas.

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007.

4) Disposiciones constructivas.

- Promoción de la Accesibilidad:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Normativa de Incendios:

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), en desarrollo de lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y sus modificaciones posteriores, en lo relativo al cumplimiento del Documento Básico DB-SI Seguridad en Caso de Incendio.

1.8.2.- Disposiciones promulgadas por Euskadi.

1) Disposiciones urbanísticas.

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU).
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

2) Disposiciones medioambientales.

- Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas.



3) Disposiciones acústicas.

- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica.

4) Disposiciones constructivas.

- Promoción de la Accesibilidad.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad de Minusválidos.
- Decreto 68/2000 normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

1.8.3.- Disposiciones promulgadas por el Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián.

1) Disposiciones urbanísticas.

- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado con fecha 25 de junio de 2010.
- Plan Especial de Ordenación Urbana de Santo Tomas Lizeoa, aprobado con fecha 7 de junio de 2013.

2) Disposiciones acústicas.

- Mapas Estratégicos de Ruido Aglomeración Donostia – San Sebastián.
- Plan de Acción de Mejora del Ambiente Sonoro en el Municipio de Donostia – San Sebastián.

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- AMBITO DE ACTUACION.

2.1.1.- Descripción del nuevo ámbito de Santo Tomas Lizeoa.

El ámbito donde actualmente desarrolla su actividad docente la Ikastola Santo Tomas Lizeoa, está definido por el vigente PEOU STL. El mismo, se sitúa en el núcleo central del barrio de Ibaeta, dispone de forma irregular y se extiende en dirección Norte-Sur en una longitud máxima aproximada de 330 m y en dirección Este-Oeste en una longitud máxima aproximada de 180 m.

Este ámbito STL se sitúa en la parte inicial de la ladera que desciende desde la zona alta de Berio hacia la zona baja de la Tolosa hiribidea, está urbanizado de tal forma que se generan diversas plataformas horizontales a distinto nivel, y se aprovechan las edificaciones para ir salvando el desnivel existente entre las mismas.

El actual ámbito limita al Sur con el vial Berio pasealekua y el Subámbito "IB.10,2 Aita Barandiaran", al Este con Santa Teresa Ikastetxea, al Oeste con Koldo Mitxelena parkea y al Norte con la parcela perteneciente al Campus de Euskal Herriko Unibertsitatea EHU-UPV, y dispone de una superficie de 30.942,00 m².

A este ámbito definido por el PEOU STL, y mediante el presente documento, se le incorpora la parcela g.00/1 Equipamiento Privado resultante de la ordenación propuesta por el PEOU Aita Barandiaran. Esta parcela se encuentra al Sur del ámbito STL, es colindante a la misma por dos de sus lados, al Norte con el vial principal y al Este con el Módulo 3. HH-LH, y tiene una superficie de 859,00 m².

Además, esta parcela g.00/1 está urbanizada y físicamente integrada en el ámbito escolar de STL, formando el fondo de saco del vial principal interior de STL, siendo utilizado su espacio por STL como zona de aparcamiento para vehículos.

Por lo tanto, el nuevo ámbito STL queda formado por el ámbito STL delimitado por el PEOU STL, más la parcela g.00/1 delimitada por el PEOU Aita Barandiaran, resultando una superficie total para el mismo de 31.801,00 m².

2.1.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

El nuevo ámbito STL definido por el presente proyecto está formado por las 4 parcelas siguientes:

- Parcela: Referencia Catastral Zona 442 nº24 8095164.
Titularidad privada.....Propiedad de Santo Tomas Lizeoa.
Superficie original..... 16.102,00 m².
Cesión de suelo (lágrima) al Ayto 2016 - 206,00 m².
Superficie actual..... 15.896,00 m².

- Parcela: Referencia Catastral Zona 442 nº24A 8095069.
Titularidad privada.....Propiedad de Santo Tomas Lizeoa.
Superficie..... 10.269,00 m².

- Parcela: Referencia Catastral Zona 442 nº901 8095042.
Titularidad pública municipal..... Concesión en derecho de superficie a Santo Tomas Lizeoa.
Superficie..... 4.777,00 m².



- Parcela: g.00/1 del Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".
Titularidad privada.....Propiedad de Santo Tomas Lizeoa.
Superficie..... 859,00 m2.

Por lo tanto, el nuevo ámbito STL cuenta con una superficie total de **31.801,00 m2**.

Por otro lado, el cálculo del % de superficie ampliada en el ámbito PEOU STL mediante la incorporación de la nueva parcela, es el siguiente:

Ambito PEOU STL vigente..... 30.942,00 m2.
Nueva parcela incorporada 859,00 m2.
% de superficie ampliada del ámbito PEOU STL.....2,78% < 5,00%.

2.1.3.- Edificaciones y usos existentes.

La totalidad del nuevo ámbito STL se encuentra urbanizado de tal forma que se generan diversas plataformas horizontales a distinto nivel, aprovechándose las edificaciones para ir salvando el desnivel existente entre las mismas.

Por otro lado, el ámbito se encuentra parcialmente edificado, formando las edificaciones donde se ubican las instalaciones docentes el eje central del ámbito de dirección Norte-Sur. Este eje central de edificación es acompañado por diversos patios interiores y laterales a los edificios.

El acceso al centro escolar se realiza desde el Norte, mediante un vial público que en sus últimos 200 m se destina prácticamente en exclusividad a dar acceso a la Ikastola Santo Tomas Lizeoa. Este vial público cuenta con doble carril de circulación rodada de dirección de ida y vuelta y dos estrechas aceras a cada uno de los lados del vial.

Este mismo vial, ya en el interior de la parcela del centro docente, tiene continuidad en dirección Norte-Sur, hasta alcanzar la parcela g.00/1 incorporada al ámbito STL. Este vial interior principal, en sus zonas de ensanchamiento, alberga aparcamientos para coches en batería y en línea, y finaliza en la parcela g.00/1 que forma el fondo de saco del mismo, que viene siendo utilizado por STL como zona de aparcamiento para vehículos.

Por su parte, el ámbito de STL se divide en diversos Módulos formados por edificios y espacios libres, cuya denominación mantiene los criterios establecidos por el vigente PEOU STL: La distribución de estos Módulos, en dirección Norte a Sur es la siguiente:

En el extremo Norte se ubica, sobre la parcela municipal concedida en derecho de superficie, el **Módulo 6. HH**. El conjunto edificatorio está formado por 3 bloques adosados en dirección Norte-Sur. Los edificios se adaptan a la ladera de dirección Este-Oeste, mediante plantas semienterradas y terrazas.

A continuación y en dirección Sur, se sitúa el primer conjunto edificatorio construido, el **Módulo 1. LH-DBH**. desarrollado en forma de U invertida. Este Módulo se encuentra constituido por un gran edificio longitudinal de dirección Este-Oeste al Norte y al cual se adosan en su extremos Este- y Oeste, 2 líneas de edificación formadas cada una por 2 edificios de volúmenes y formas similares. Entre el edificio longitudinal y los dos laterales adosados se forma un patio.

Seguidamente se encuentra el **Módulo 7. Patios 1** (Frontón y Zona Deportiva 1), formado por una zona de patios que abarca el espacio central del ámbito y que se prolonga en dirección Sur por el lateral Oeste de la parcela. En esta zona se encuentra el frontón cubierto.

Esta zona de patios tiene continuidad a nivel hacia el Este y hasta el vial principal, albergándose bajo rasante en dirección Este, primero el **Módulo 5. Aretoa**, y a continuación el **Módulo 10. Edificio Central** (Administración). El primero cuenta con acceso a nivel del vial principal y a través del porche de planta baja del segundo. Las cubiertas de ambos edificios son las que dan continuidad a la zona de patios superior.



En continuidad se encuentra el **Módulo 2. DBH-Batxillergoa** formado por dos edificios adosados similares y desarrollados en dirección Norte-Sur.

Al Oeste de este último Módulo, se encuentra el **Módulo 8. Patios 2** (Zona Deportiva 2). Constituida por la zona más amplia de patios que se distribuyen en dirección Sur y está formada por plataformas a distinto nivel descendente en dirección Este.

Al Este del Módulo 2., y al otro lado del vial principal, se encuentra el **Módulo 4. Jantokia – Aterpea**, formado por un edificio aislado y una zona cubierta adosada por su lado Oeste.

Al Sur de este último Módulo4., al Este del Módulo 2. y al otro lado del vial principal, se sitúa la plataforma de aparcamiento para autobuses, con capacidad para 17 autobuses y que dispone de una amplia zona central de maniobra.

Al Sur del aparcamiento de autobuses se encuentra el **Módulo 3. HH-LH.** formado por un único edificio de planta rectangular y un patio adosado por su lado Este, que da frente a la glorieta del vial del Berio pasealekua.

Finalmente, al Oeste del Módulo 3., y entre éste y Barandiaran Lizeoa, se encuentra una plataforma de aparcamiento, que si bien pertenece a éste último centro, viene siendo utilizada por STL y que se pretende incorporar al ámbito de STL.

La totalidad del ámbito se encuentra urbanizado, contando con todos los servicios de infraestructura enterrados.

2.1.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.

El presente documento define el esquema de trazado de las redes de infraestructuras y abastecimiento existentes en el ámbito objeto del Proyecto. El trazado de las redes existentes quedan reflejadas en el *Plano I.09.- Infraestructuras de servicios urbanos: estado actual.*

Las redes de infraestructuras de servicios existentes en el ámbito son las siguientes:

1) Drenaje superficial.

El vial Manuel Lardizabal pasealekua en su tramo final, así como el vial interior de la parcela Santo Tomas Lizeoa, cuenta para la recogida de aguas superficiales con doble cuneta lateral a cada lado del vial en todo su recorrido. Las diversas plataformas al aire libre, situadas a diversos niveles y ocupadas por patios, pistas deportivas y aparcamientos, cuentan con sistemas de recogida de aguas superficiales mediante cunetas y rejillas perimetrales.

La mayor parte de las aguas superficiales son conducidas por medio de arquetas, sumideros, rejillas y redes de saneamiento enterradas, hasta el colector general situado en el vial Manuel Lardizabal pasealekua. Las aguas superficiales de las plataformas de rasante inferior al vial de acceso actual, se recogen en arquetas, sumideros, rejillas y redes enterradas y se dirigen hacia el colector general situado en Berio pasealekua.

2) Red de saneamiento de aguas pluviales.

Las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y terrazas de los edificios existentes, se recogen y conducen, junto con las aguas superficiales, por medio de arquetas y redes de saneamiento enterradas hasta los colectores generales, bien situados en el vial Manuel Lardizabal pasealekua o bien en el vial Berio pasealekua.

3) Red de saneamiento de aguas fecales.

Las aguas fecales de los diversos edificio se recogen y conducen por medio de arquetas por medio de arquetas y redes de saneamiento enterradas hasta los colectores generales, bien situados en el vial Manuel Lardizabal pasealekua o bien en el vial Berio pasealekua.



4) Red de abastecimiento de agua potable.

La red de abastecimiento de agua potable discurre por el vial de Manuel Lardizabal pasealekua, desde donde ya en el interior de la parcela, y por el vial interior, se distribuye a los diversos edificios. Los contadores de agua se sitúan en una caseta próxima a la puerta de acceso a la parcela.

5) Red de gas.

La acometida de gas a la parcela se realiza desde el vial Berio pasealekua hacia el Módulo 3.- HH-LH por red enterrada, desde donde, por red enterrada se dirige al Módulo 2.- DBH-Batxillergoa donde se ubica la caldera del citado edificio. Desde este último edificio, y por red aérea se dirige al Edificio 1A, del Módulo 1. LH-DBH, donde se ubica la caldera de este edificio, y finalmente, desde este edificio se dirige al Módulo 6.- HH que cuenta con otra caldera.

6) Red de energía eléctrica.

- Red de Media Tensión.

Santo Tomas Lizeoa cuenta con una acometida de red de Medio Tensión, que discurre por el vial Manuel Lardizabal pasealekua.

- Centro de transformación.

La acometida de Media Tensión se dirige interiormente hasta el Centro de Transformación situado en la planta inferior de semisótano del Módulo 2. DBH-Batxillergoa.

- Red de Baja tensión.

Desde el Centro de Transformación se realiza la distribución de las redes en baja tensión a cada uno de los edificios. Cada edificio cuenta con su propio cuarto de contadores.

7) Red de telecomunicación.

La red de telecomunicación entra desde el vial Manuel Lardizabal y discurre por el vial interior hasta el edificio del Módulo 2.- DBH-Batxillergoa, donde se ubica el cuadro general y desde donde se distribuye al resto de los edificios.

Ver Plano I.09.- Infraestructuras de servicios urbanos: estado actual.



2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

2.2.1.- PGOU 2010: Norma Urbanística Particular A.U. "IB.10 Berio".

La regulación urbanística del término municipal de Donostia-San Sebastián viene establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado con fecha 25 de junio de 2010 y publicado en el B.O.G. de fecha 19 de noviembre de 2010.

El Plan General determina que el ámbito STL, objeto de la presente MPEOU se encuentra dentro del A.U. "IB.10 Berio" Ibaeta.

La Norma Particular establece entre sus apartados, y en relación con el ámbito delimitado, las siguientes determinaciones:

II.- Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Consolidación, en términos generales, del desarrollo urbanístico y edificatorio preexistente en el ámbito, sin perjuicio de su complementación con nuevas actuaciones compatibles con la realidad ejecutada, de limitado alcance.

* Regulación de un incremento de la edificabilidad de la parcela dotacional del Liceo Santo Tomás, fijado en **3.500 m2(t) sobre rasante, completado con la correspondiente edificabilidad bajo rasante.**

* Consolidación del desarrollo urbanístico y edificatorio existente en el resto del ámbito, de conformidad con las condiciones establecidas tanto en el Plan General de 1995, como en los expedientes promovidos con posterioridad bien para su modificación, bien para su desarrollo.

* Previsión de un nuevo acceso viario a las parcelas vinculadas al Liceo Santo Tomás y al colegio Santa Teresa, desde la glorieta existente en sus inmediaciones en el Paseo de Berio.

* Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.

III.- Régimen Urbanístico General.

1. Calificación global.

Zona A.40/IB.10 Residencial de bajo desarrollo.

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante:

Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: incremento de la edificabilidad urbanística de 3.500 m2(t).

* Bajo rasante:

Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: según artículo 30 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante:

Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: serán los establecidos bien en el **Plan Especial**, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

* Bajo rasante:

Con carácter general se autoriza la construcción de cuatro plantas bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: el incremento de edificabilidad urbanística previsto en la parcela se destina a usos de carácter equipamental de titularidad privada.

2. Clasificación urbanística.

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

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico es la establecida por el PGOU.



4. *Régimen general de programación y ejecución.*
No se establecen previsiones y programación general.

IV.- *Régimen urbanístico pormenorizado.*

1. *Calificación pormenorizada.*
- A. *Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.*
* *Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: g.00 Equipamiento Comunitario.*
- B. *Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.*
* *Sobre rasante:*
Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: incremento de la edificabilidad física en la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: edificabilidad física 3.500 m²(t).
* *Bajo rasante:*
Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: según artículo 30 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
- C. *Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de edificación.*
* *Sobre rasante:*
*Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: serán los establecidos bien en el **Plan Especial**, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.*
* *Bajo rasante:*
Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: según artículo 30 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
- D. *Condiciones particulares de edificación y parcelación.*
*Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: serán los establecidos bien en el **Plan Especial**, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.*
- E. *Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.*
*Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: serán los establecidos bien en el **Plan Especial**, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.*
- F. *Condiciones particulares de dominio.*
*Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: serán los establecidos bien en el **Plan Especial**, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.*
2. *Categorización del suelo urbano.*
* *Parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: los terrenos de la parcela Liceo Santo Tomas tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

VII.- *Régimen específico de ejecución.*

1. *Régimen de urbanización.*
- C. *Ambito de actuación expropiatoria "AAE.1/10".*
Será el establecido en el correspondiente proyecto de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales reguladas en la legislación urbanística vigente.
2. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*
- B. *Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.*
* *Ambito de actuación expropiatoria "AAE.1/10".*
Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de ese ámbito "AAE.1/IB.10".
- C. *Coeficientes de ponderación de usos.*
* *Ambito de actuación expropiatoria "AAE.1/10".*
La obtención del suelo y la ejecución y abono de las cargas de urbanización incluidas en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" corresponderá al Ayuntamiento."

Se adjunta Norma Particular del A.U."IB.10 Berio" Ibaeta.



A.U. "IB.10 BERIO" (Ibaeta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "IB.10 Berio" está ubicado en el núcleo central del barrio de Ibaeta. Está coronado por el parque de Koldo Mitxelena. Tiene una superficie de 275.585 m².

Se corresponde básicamente con el área "IB.11 Berio" delimitada en el marco del Plan General de 1995, si bien se incorporan al mismo suelos que ese Plan integra en el colindante área "IB.10 Goienetxe".

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación, en términos generales, del desarrollo urbanístico y edificatorio preexistente en el ámbito, sin perjuicio de su complementación con nuevas actuaciones compatibles con la realidad ejecutada, de limitado alcance.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en el subámbito urbanístico "IB.10.1 Etxegi" delimitado en este Plan General, consolidando las propuestas establecidas a ese respecto en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al área "IB.10.B Etxegi", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de diciembre de 2007. Algunos de sus objetivos principales son los siguientes:
 - Ordenación de un nuevo desarrollo preferentemente residencial en la ladera existente entre las edificaciones de Goienetxe-Aspace y el Paseo de Berio.
 - Vinculación de la totalidad de las viviendas proyectadas (unas 96 viviendas) al régimen de protección pública; concretamente, unas 48 viviendas al régimen de protección oficial y otras 48 viv. al régimen de las viviendas tasadas municipales de régimen especial; complementariamente, de conformidad con lo establecido en el convenio suscrito por el promotor y el Ayuntamiento (que igualmente se consolida), se prevé la adjudicación de todas esas viviendas en régimen de alquiler.
 - Conformación de un espacio libre de entidad entre el conjunto de las edificaciones ordenadas, que acoge una significativa dotación de arbolado.

Optimización del sistema viario de acceso al subámbito y el conjunto edificado del ámbito colindante de Goienetxe.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en el subámbito urbanístico "IB.10.2 Aita Barandiaran" delimitado en este Plan General, afectando a la actual parcela del Liceo Aita Barandiaran, con el correspondiente cambio de destino de la misma. Se prevé la ejecución de un total aproximado de 47 viviendas.

A.U. "IB.10" (Cont.)

Se sugiere su consideración como *Ámbito de Actuación Integrada diferenciado* ("AAI. II.12"), sin perjuicio de su precisa determinación y/o ratificación en el contexto del planeamiento especial a promover en el subámbito.

- * Regulación de un incremento de la edificabilidad de la parcela dotacional del Liceo Santo Tomás, fijado en 3.500 m²(t) sobre rasante, complementado con la correspondiente edificabilidad bajo rasante.
- * Consolidación del desarrollo urbanístico y edificatorio existente en el resto del ámbito, de conformidad con las condiciones establecidas tanto en el Plan General de 1995, como en los expedientes promovidos con posterioridad bien para su modificación, bien para su desarrollo. La relación de estos expedientes es la siguiente:
 - Modificación del Plan General de 1995 referida a área "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de septiembre de 2001.
 - Plan Especial de la parcela g.000 del área "IB.11 Berio", aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de mayo de 2006.
 - Plan Especial de Renovación Urbana de la parcela "g.000.1/b" del área "IB.11 Berio", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.

La consolidación de las previsiones contenidas en esos expedientes se complementa con limitados ajustes de la zonificación pormenorizada planteados en este Plan General.

- * Construcción del nuevo vial de conexión de la arteria de comunicación sur del ámbito, correspondiente al Paseo de Berio, con la red viaria del Campus Universitario.
- * Previsión de un nuevo acceso viario a las parcelas vinculadas al Liceo Santo Tomás y al colegio Santa Teresa, desde la glorieta existente en sus inmediaciones en el Paseo de Berio.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.

A.U. "IB.10" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.10 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 84.430 m²)

1.1.1.- Subámbito "IB.10.1 Etxegi". (Superficie: 11.091 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 9.330 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, 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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante:..... IV(b)

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: 14,40 m

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

A.U. "IB.10" (Cont.)

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: ---
- * Nueva edificabilidad residencial:
 - Vinculada al régimen de VPO (50%): 4.410 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (50%):.. 4.410 m²(t)
 - De promoción libre (---): ---
 - Total (100%): 8.820 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 8.820 m²(t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/IB.10" (Superficie: 73.339 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto 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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

A.U. "IB.10" (Cont.)

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "A.40/IB.10 - Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 191.155 m²)

1.2.1.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran". (Superficie: 6.075 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 4.250 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, 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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente: .. ---

* Nueva edificabilidad residencial:

- De promoción libre (100%):..... 4.250 m²(t)

* Edificabilidad residencial total resultante: 4.250 m²(t)

A.U. "IB.10" (Cont.)

1.2.2.- Resto de la zona global "A.40/IB.10" (Superficie: 185.080 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

- Con carácter general, la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- Incremento de la edificabilidad urbanística (vinculada a usos equipamentales privados)⁽¹⁾ 3.500 m²(t).

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto 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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

- Con carácter general, el perfil y altura de las edificaciones existentes y consolidadas es la asociada a su actual forma edificatoria.
- A su vez, los parámetros formales de la nueva edificación asociada al incremento de edificabilidad autorizada con destino a usos equipamentales privados serán los establecidos bien en el Plan Especial, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- * Con carácter general, las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40"

⁽¹⁾ Dicho incremento se corresponde con el previsto en la parcela del Liceo Santo Tomás, de conformidad con lo expuesto en el siguiente epígrafe IV de estas Normas Particulares.

A.U. "IB.10" (Cont.)

Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- * Por su parte, el incremento de la edificabilidad urbanística previsto en la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás se destina a usos de carácter equipamental de titularidad privada.

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran"

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran" será promovido a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Norte)" de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado (mencionado en el anterior

A.U. "IB.10" (Cont.)

epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia y salvo en lo referente a dichos ajustes, se estará a lo dispuesto en ese planeamiento convalidado.

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Norte)" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante del citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

- . Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada y convalidada por este Plan General, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- . Incremento de edificabilidad física en la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: edificabilidad física: 3.500 m²(t).

A.U. "IB.10" (Cont.)

- **Bajo rasante:**
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

- **Sobre rasante:**
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) establecidos en el citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- **Bajo rasante:**
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

- **Sobre rasante:**
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

En relación con la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación en relación con el incremento de edificabilidad autorizado en la misma, serán establecidas en el contexto de la formulación y aprobación bien de un Plan Especial de Ordenación Urbana, bien de un Estudio de Detalle, a promover con ese fin.

A.U. "IB.10" (Cont.)

- Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en estas Normas Urbanísticas Particulares.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

En relación con la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás y las nuevas previsiones edificatorias reguladas para la misma, dichas condiciones serán establecidas en el contexto de la formulación y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana, bien del Estudio de Detalle a promover en la misma.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Edificabilidad destinada a uso terciario: 510 m²(t)

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.U. "IB.10" (Cont.)

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes del referido planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II)

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En relación con la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás y las nuevas previsiones edificatorias previstas en ella, dichas condiciones serán complementadas con las que establezca bien el Plan Especial de Ordenación Urbana, bien el Estudio de Detalle a promover en la misma.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

A.- Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

B.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

C.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

A.U. "IB.10" (Cont.)

En ese contexto y en concreto, los terrenos de la parcela del Liceo Santo Tomás tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la presencia de "Espacios Naturales Protegidos - Árboles singulares" (Encina cantábrica de Berio) y a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico es el determinado tanto en el citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), como en los proyectos promovidos y/o a promover en el mismo con ese fin.

B.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico será el determinado tanto en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora.

A.U. "IB.10" (Cont.)

C.- Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

Será el establecido en el correspondiente proyecto de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales reguladas en la legislación urbanística vigente.

D.- Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

El subámbito se corresponde con el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.11" delimitado en este Plan General, y que cuenta con un Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado mediante resolución de 15 de febrero de 2008, que ahora se consolida.

* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

* Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de ese ámbito "AAE.1/IB.10".

A.U. "IB.10" (Cont.)

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General como en el planeamiento y el Programa de Actuación Urbanizadora promovidos y aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste consolida.

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Dichas condiciones son las establecidas en el referido planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), el convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización aprobados.

- * Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

La obtención del suelo y la ejecución y abono de las cargas de urbanización incluidas en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" corresponderá al Ayuntamiento.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen condiciones de ejecución específicas.

A.U. "IB.10" (Cont.)

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Para el subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial a promover en el mismo.

Para el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

2.2.2.- PEOU STL 2013.

Una vez establecidos las determinaciones de ordenación estructural por el PGOU, se procedió a la redacción del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana de Santo Tomas Lizeoa (PEOU STL), que estableció las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito STL. Dicho PEOU STL fue aprobado con fecha 7 de junio de 2013 y publicado en el B.O.G. con fecha 10 de julio de 2013.

Así, este PEOU STL, además de proceder la delimitación del ámbito de STL, propuso los siguientes tres ejes de actuación:

“1) La reordenación del interior del ámbito donde se desarrolla la actividad de la Ikastola, con el fin de ordenar los espacios actuales, ganar espacios para desarrollar la función educativa y garantizar la seguridad viaria a la comunidad escolar.

2) La mejora de las conexiones de acceso al centro escolar, mediante la dotación de un nuevo acceso viario y la mejora del acceso actual.

3) La ordenación de la nueva edificabilidad prevista por el PGOU en su Norma Particular A.U. “IB.10 Berio”, estableciendo los parámetros urbanísticos de las ampliaciones, las nuevas edificaciones y los cubrimientos de espacios, con el fin de mejorar los servicios docentes y posibilitar la rehabilitación de las actuales instalaciones.

Todo lo propuesto en el presente documento persigue un único objetivo que no es otro que el de preparar el centro docente para poder dar respuesta a los nuevos retos planteados por la sociedad del siglo XXI.”

En consecuencia, este documento de planeamiento pormenorizado determina las condiciones y parámetros edificatorios de cada uno de los siguientes 11 Módulos en los que se dividió el ámbito PEOU STL:

- 1) Módulo1. LH-DBH1.
Lehen Hezkuntza – Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza.
- 2) Módulo 2. DBH2-Batxillergoa.
Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza – Batxillergoa.
- 3) Módulo 3. HH-LH.
Haur Hezkuntza – Lehen Hezkuntza.
- 4) Módulo 4. Jantokia – Aterpea.
- 5) Módulo 5. Aretoa.
- 6) Módulo 6. HH.
Haur Hezkuntza.
- 7) Módulo 7. Patios 1.
- 8) Módulo 8. Patios 2.
- 9) Módulo 9. Viario Este y Parking.
- 10) Módulo 10. Edificio Administrativo.
- 11) Módulo 11. Patios 3.



Para cada uno de los Módulos se establece un Ficha, en la que se determinan los parámetros siguientes:

- 1) Criterios y objetivos de ordenación.
- 2) Superficie.
- 3) Condiciones de edificación.
- 4) Condiciones de uso.
- 5) Condiciones de dominio.



2.3.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

2.3.1.- Desarrollos edificatorios ejecutados.

A partir de la aprobación del vigente PEOU STL con fecha junio de 2013, y hasta la fecha, enero de 2017, se han materializado los desarrollos edificatorios siguientes:

1) Proyecto de Edificio Administrativo y Obras Complementarias de Urbanización.

Expediente de Obra Mayor: 2013/27.

Este Proyecto fue ejecutado con urgencia nada más aprobar el PEOU STL debido a las necesidades de espacio de la Ikastola, y desarrolló el Módulo 10. Nuevo Edificio representativo STL, así como varias de las obras de urbanización previstas vinculadas principalmente con el sistema viario interno y de acceso.

- Nueva edificabilidad sobre rasante **prevista** para el Módulo 10 500,00 m2(t).
- Nueva edificabilidad sobre rasante **ejecutada** en el Módulo 10 478,00 m2(t).

No se desarrolló edificabilidad bajo rasante alguna.

2) Proyecto de Reforma del Edificio 4. Cocina.

Expediente de Obra Mayor: 2015/52.

Este Proyecto fue consecuencia directa de la decisión de cambiar el horario escolar puesto en funcionamiento en el curso 2015-2016, y consolidó el Módulo 4. Jantokia – Aterpea, sin desarrollar nuevas edificabilidades, y materializó parte de las obras de urbanización de acceso al mismo por el lado Este.

Este Módulo no tenía previsto el desarrollo de nueva edificabilidad alguna, y por lo tanto, no se ejecutó ampliación o nueva edificación alguna..

2.3.2.- Desarrollos edificatorios por ejecutar.

Por lo tanto, la edificabilidad prevista pendiente de ejecutar es la siguiente:

La edificabilidad sobre rasante prevista por el PGOU para el ámbito de STL, y desarrollada pormenorizadamente por el PEOU STL, era de 3.500 m2(t). De acuerdo a los criterios establecidos por el PGOU, la edificabilidad bajo rasante correspondiente era de otros 3.500 m2(t).

Por otro lado, la edificabilidad sobre y bajo rasante materializada en desarrollo de ambos documentos ha sido la expuesta anteriormente.

En conclusión, la edificabilidad sobre y bajo rasante pendiente de ejecutar para el nuevo ámbito de STL es el siguiente:

- Sobre rasante:

- Edificabilidad prevista por el PGOU y PEOU STL 3.500,00 m2(t).
- Nueva edificabilidad ejecutada en el Módulo 10..... 478,00 m2(t).
- Nueva edificabilidad prevista para el Módulo 4 0,00 m2(t).

Total edificabilidad sobre rasante pendiente de ejecución **3.022,00 m2(t).**



- Bajo rasante:

· Edificabilidad prevista por el PGOU y PEOU STL.....	3.500,00 m2(t).
· Nueva edificabilidad ejecutada en el Módulo 10.....	0,00 m2(t).
- Nueva edificabilidad ejecutada en el Módulo 4.....	0,00 m2(t).
Total edificabilidad sobre rasante pendiente de ejecución	3.500,00 m2(t).



3.- PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ORDENACION.

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

La presente MPEOU STL, de acuerdo al programa de necesidades y prioridades establecido por la propiedad STL Ikastola, y a la normativa urbanística vigente, determina y modifica el desarrollo pormenorizado del nuevo ámbito STL.

Para lo cual se proponen los criterios y objetivos siguientes:

- 1) **Ampliación del ámbito de STL:** mediante la incorporación de la Parcela g.00/1 Equipamiento Privado, resultante de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Ordenación Urbana "IB.10.2 Aita Barandiaran" (PEOU Aita Barandiaran), y la configuración del nuevo ámbito STL.
- 2) **Nuevo Módulo 12. LH- Jantokia:** asignación de un nuevo Módulo a la Parcela g.00/1, Módulo 12. LH-Jantokia, y asignación de su Ficha correspondiente, donde se incorporen los parámetros urbanísticos de la misma con el fin de cumplir con las siguientes necesidades establecidas por STL:
 - Traslado e incorporación de la edificabilidad asignada al Módulo 3. HH-LH.
 - Nuevo programa para la ampliación de comedores escolares.
 - Nuevo programa para la ampliación de espacios de aulas LH y patios de recreo.
- 3) **Consolidación del Módulo 4. Jantokia – Aterpea:** como edificio que forma parte del espacio o núcleo central de la Ikastola, junto al Módulo 10. Edificio Central y Módulo 5. Aretoa.
- 4) **Reasignación de edificabilidades** sobre y bajo rasante de cada uno de los Módulos, de acuerdo a las nuevas necesidades surgidas tras la implantación del nuevo horario escolar y de acuerdo a los criterios establecidos por el vigente PGOU.
- 5) **Ordenación de un gran espacio cubierto, abierto** y todo él a una misma rasante, para la celebración de eventos culturales, deportivos y lúdicos, en el Módulo 8. Patios 2.
- 6) **Modificación de los parámetros urbanísticos del edificio de parking del Módulo 9.** Viario y Parking, con el fin de dotar a la planta baja del mismo de la altura suficiente para que pueda albergar un aparcamiento para los autobuses escolares.
- 7) **Ordenar en el Módulo 11.** Patios 3, un espacio bajo rasante configurado en dos plantas, que se sitúe dando frente a la zona de aparcamiento y con acceso desde el mismo, para la dotación de espacios para usos auxiliares.

NUEVOS MODULOS DE INTERVENCION MPEOU STL.

Los Módulos del presente Proyecto son los siguientes:

- 1) Módulo1. LH - DBH.
 - 1A LH-Idazkaritza.
 - 1B DBH1.
 - 1C LH.
- 2) Módulo 2. DBH - Batxillergoa.
 - 2A DBH2-Batxilergoa.
 - 2B DBH2-Batxilergoa.
- 3) Módulo 3. HH-LH.



- 4) Módulo 4. Jantokia – Aterpea.
 - 4A Jantokia.
 - 4B Aterpea.
- 5) Módulo 5. Aretoa.
- 6) Módulo 6. HH.
- 7) Módulo 7. Patios 1 (Frontón).
- 8) Módulo 8. Patios 2 - Espacio Multiusos.
- 9) Módulo 9. Viario Este - Parking.
 - 9A Viario Este.
 - 9B Parking 1.
 - 9C Parking 2.
- 10) Módulo 10. Edificio Central.
- 11) Módulo 11. Patios 3 – EKE.
 - 11A Patio 2.
 - 11 B Eskolaz Kanpoko Ekintzak EKE.
- 12) Módulo 12. LH - Jantokia.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION Y ALTERNATIVAS.

La solución de ordenación propuesta por el documento respeta en su mayor parte las soluciones previstas y aprobadas en el primer documento de PEOU STL de 2013, constituyendo la mayor novedad del nuevo documento la incorporación de la parcela g.00/1 de Aita Barandiaran, como Módulo 12 LH-Jantokia.

Por otro lado, la ejecución de varias actuaciones previstas en el PEOU STL de 2103, y la consecuente modificación de varias dinámicas escolares, como las mencionadas al final del *Apartado 1.2.- Antecedentes*, del presente documento, han llevado a la Ikastola STL a una nueva fase, en donde se ha establecido un nuevo programa de necesidades y prioridades, como la ampliación del comedor escolar.

Asimismo, el ámbito de STL, cuyo desarrollo tiene inicio hace 40 años, se encuentra muy consolidado, tanto a nivel de ordenación como de edificación. Así, el ámbito está formado básicamente por edificios escolares, zonas libres destinadas a patios de recreo y zonas destinadas a viario y aparcamientos. Todo ello hace que sea difícil establecer alternativas diversas. Como ejemplo de ello, es que a partir de la adquisición de una nueva parcela, surge la posibilidad edificatoria del Módulo 12. LH-Jantokia.

Finalmente, señalar que el resto de las nuevas intervenciones previstas, en su mayor parte, se refieren a la necesidad de cubrimiento de los actuales espacios abiertos destinados a patios y zonas deportivas, derivado de las características climatológicas locales.

3.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

Tal y como se ha descrito en los criterios y objetivos de ordenación, la ordenación propuesta desarrolla los dos siguientes parámetros:

1) Ampliación del ámbito de STL: nuevo ámbito Santo Tomas Lizeoa.

Se amplía el ámbito definido por el PEOU STL, con la incorporación de la parcela g.00/1 definida por el PEOU Aita Barandiaran de 859,00 m2 de superficie, constituyendo el nuevo ámbito STL. Este ámbito cuenta con una superficie de **31.801,00 m2**.

2) Modificación de los parámetros urbanísticos de cada uno de los Módulos definidos, y, a su vez, la asignación de los mismos al nuevo Módulo 12. LH - Jantokia.

En términos generales, y en cuanto a la ordenación, ésta sufre una leve variación, derivada de la consolidación del Módulo 4. Jantokia – Aterpea, en vez del derribo y sustitución del edificio. Esta consolidación afecta directamente al vial Este previsto que enlaza el acceso actual por Manuel Lardizabal pasealekua con la glorieta de Berio pasealekua, que si bien se mantiene, reduce su sección en la parte Norte del trazado.

Por otro lado, en cuanto a la distribución de la edificación propuesta, se mantiene en términos generales, la distribución en Módulos prevista por el PEOU STL, y se crea un nuevo Módulo 12. LH2. formado por la nueva parcela incorporada.

Así, en cuanto a los parámetros edificatorios asignados a cada Módulo, la ordenación propuesta propone una redefinición y reasignación de los mismos, con el resultado siguiente:

- Traslado de la edificabilidad del Módulo 3. HH-LH, al nuevo Módulo 12. LH – Jantokia y refuerzo de la misma.
- Refuerzo edificatorio, en relación a la ordenación propuesta por el PEOU STL, de los Módulos 8. Patios 2 - Espacio Multiusos, 9.- Vial Este y Parking y 11. Patio 2 – EKE.
- Asignación de una nueva edificabilidad a los Módulos 1. LH-DBH y 2. DBH-Batxilergoa, con el fin de completar las medidas de evacuación (escaleras de evacuación abiertas) y accesibilidad (ascensores) previstas por el Proyecto de Actividad redactado en su día.
- Eliminación de la edificabilidad asignada sobre rasante al Módulo 11. Patios 2 – EKE, y asignación de una nueva edificabilidad bajo rasante para usos auxiliares.
- Eliminación de la nueva edificabilidad asignada a los Módulos 3. HH-LH y 6. HH, y consolidación de la edificabilidad existente.
- Consolidación en su estado actual de la edificación del resto de los Módulos.

Las características específicas y pormenorizadas para cada Módulo son las siguientes:

3.3.1.- Módulo 1. LH-DBH.

Se consolida la edificación existente y se elimina la ampliación prevista correspondiente a las aulas de música situadas en el extremo Oeste del edificio 1A (LH-Idazkaritza) y a la nueva planta intermedia sobre el gimnasio propuesta por el PEOU STL.

Por otro lado, se mantiene la propuesta de implantar un ascensor con el fin de cumplir con las condiciones de accesibilidad para los Edificios 1A y 1B, así como las escaleras exteriores metálicas de evacuación previstas en el Proyecto de Actividad para los edificios 1B y 1C. Por su parte, el ascensor del edificio 1C se ejecutó en el año 2012, de acuerdo a la licencia concedida en su día con nº Expte AK02-2012-000155.



3.3.2.- Módulo 2. DBH2-Batxillergoa.

Se consolida la edificación existente y se elimina la ejecución de una nueva planta intermedia sobre el gimnasio existente.

Se mantiene la propuesta de implantar un ascensor con el fin de cumplir con las condiciones de accesibilidad para los Edificios 2A y 2B, así como las escaleras exteriores metálicas de evacuación previstas en el Proyecto de Actividad para el edificio 2B.

3.3.3.- Módulo 3. HH-LH.

Se consolida la edificación existente y se traslada la totalidad de la nueva edificabilidad asignada por el PEOU STL a este Módulo 3. al nuevo Módulo 12. LH - Jantokia.

3.3.4.- Módulo 4. Jantokia – Aterpea.

El cambio de horario establecido por el centro escolar a partir del curso escolar 2015-2016, ha llevado a modificar parte de los objetivos y prioridades establecidas con anterioridad para este Módulo 4. Así, de acuerdo a las nuevas necesidades de infraestructuras de comedor y cocina, se procedió a reformar y renovar las instalaciones existentes en este Módulo 4. (Expediente de Obra Mayor: 2015/52).

Ahora, el presente documento de MPEOU STL, viene a consolidar la edificación existente en el Módulo 4., descartando el derribo y el correspondiente traslado de la edificabilidad a otro Módulo, tal y como venía previsto por el PEOU STL.

3.3.5.- Módulo 5. Aretoa.

Se consolida la edificación existente.

3.3.6.- Módulo 6. HH.

Se consolida la edificación existente.

3.3.7.- Módulo 7. Patio 1 (Frontón).

Se consolida la edificación existente.

3.3.8.- Módulo 8. Patios 2 - Espacio Multiusos.

Previsto ya por el vigente PEOU STL, el cubrimiento de espacios de patios es ahora una de las prioridades establecidas por STL. La climatología del territorio y los largos inviernos, así como la experiencia práctica acumulada a lo largo de todos estos años, establecen la necesidad de disponer de espacios cubiertos a la vez que abiertos por sus laterales o fachadas.

Por esta razón, se refuerza la previsión de cubrimiento establecida para del Módulo 8., mediante la unificación, a una misma rasante +48,50, de toda la zona de patios existente en el mismo. Esta operación genera una amplia plataforma o espacio multiusos con un mayor y más diverso rendimiento del uso.

Se propone un cubrimiento a una altura máxima de 13 m, es decir, a la rasante +61,50 aproximadamente, que permita el uso del frontón y la pista polideportiva previstas. Los laterales de dicho espacio permanecerán abiertos. La superficie total a cubrir tendrá unas dimensiones aproximadas de 74x36 m, cubriendo una superficie del orden de 2.700 m². De acuerdo a los criterios de medición de la edificabilidad establecidos por el PGOU, el cómputo de edificabilidad será del 50%, es decir, de **1.350 m²(t)** sobre rasante.



Además, aprovechando la altura generada entre la plataforma del Módulo 8. (+48,50) y la del Módulo 7. (+45,00) se ejecutará un espacio de 33x15 m bajo rasante para albergar usos auxiliares al uso docente (vestuarios, almacenes, etc...). Este espacio enterrado contará con una superficie aproximada de **500 m²(t)** bajo rasante.

3.3.9.- Módulo 9. Viario Este - Parking.

La propuesta de consolidación del Módulo 4., tiene consecuencias directas sobre el presente Módulo 9. Esta consolidación divide el viario Este en dos zonas, la zona Norte y la Zona Sur. Además, reduce la superficie de dicho Módulo 9., afectando a la dársena de autobuses prevista al aire libre que se reduce a la mitad.

En consecuencia, por un lado, se mantiene la idea de la conexión de la parcela de STL con la glorieta de Berio pasealekua, mediante la apertura de un nuevo vial que una el actual acceso viario de Manuel Lardizabal pasealekua al Norte con dicha glorieta al Sur, mientras que por otro lado, la consolidación del Módulo 4.- determina la obligación de adecuar su trazado.

El vial sigue discurriendo por el interior de la parcela de STL, pero mientras desde la glorieta de Berio pasealekua hasta alcanzar el Módulo 4.- mantiene su trazado de vial de doble sentido, a partir de aquí y hasta Manuel Lardizabal pasealekua se reduce a un único carril de una dirección. El acceso a las dársenas de autobuses al aire libre permite el giro de los vehículos.

Por otro lado, se mantiene el aparcamiento de una planta previsto en el extremo Sur del Módulo 9., junto a la glorieta de Berio, si bien, como consecuencia de la desaparición de parte de las dársenas de autobuses, estas se trasladan a la planta baja de dicho aparcamiento. Así, la planta baja de dicho aparcamiento cuenta con una altura de 5 m. Sobre dicha planta se implantará una superficie abierta de aparcamiento para vehículos. La superficie edificable bajo rasante de esta aparcamiento será **2.000,00 m²(t)**.

Finalmente, mencionar que junto a dicho aparcamiento, se mantiene la propuesta de implantar un ascensor con el fin de cumplir con las condiciones de accesibilidad, tanto para el aparcamiento de vehículos, como para la comunicación vertical entre los Módulos 9. y 11, así como para las dos plantas bajo rasante previstas en este último Módulo 11.

3.3.10.- Módulo 10. Edificio Central.

Se consolida la edificación existente (Expediente de Obra Mayor: 2013/27).

3.3.11.- Módulo 11. Patio 2 – EKE.

Como consecuencia de la consolidación del Módulo 4. Edificio 4B Aterpea, se elimina el pequeño cubrimiento que se proponía por el PEOU STL para este Módulo 11.

Por otro lado, bajo rasante de este Módulo 11. y dando frente a la dársena descubierta de autobuses, se propone la disposición dos plantas rectangulares de dimensiones de 34x14,50 m. Estas dos plantas tienen una superficie aproximada de 500,00 m²(t), lo que hace un total de edificabilidad bajo rasante de **1.000,00 m²(t)**, destinado a usos auxiliares al uso docente.

3.3.12.- Módulo 12. LH - Jantokia.

El nuevo Módulo 12. LH-Jantokia, está directamente relacionado con la previsión realizada en el PEOU STL para el Módulo 3. HH-LH. La ampliación propuesta por el vigente PEOU STL para el éste Módulo 3., se traslada en su totalidad al nuevo Módulo 12., que se planifica como edificio auxiliar o anejo al Módulo 3.

Este nuevo Módulo, en su planta alta, albergará tanto la necesaria ampliación de aulas, despachos de profesores y servicios auxiliares, como de un comedor que dé servicio a la totalidad de los alumnos de HH y LH. Además, su planta baja se destinará a patio de recreo cubierto y su cubierta a patio de recreo descubierta.



El edificio propuesto irá asentado aproximadamente a la rasante +41,70, ocupará una superficie en planta de 40,50x23,30 m y tendrá un perfil de dos plantas, con una altura máxima de 12 m, sumando los casetones correspondientes a los núcleos verticales de comunicación que emergerán una planta más.

La planta baja de implantación, irá adosada por su lado Oeste a las plantas bajo rasante del edificio residencial colindante, y estará abierta por sus otros tres lados. Por su parte, la planta primera se retirará en toda su longitud 3 m de la alineación de las plantas bajo rasante del edificio residencial colindante, generando un patio.

La solución edificatoria propuesta para este Módulo 12., se encuentra acordada con los titulares de la parcela residencial colindante a desarrollar, y está recogida en el Expediente de tramitación del PEOU "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Así, la superficie edificada de la planta baja será de aproximadamente 1.000 m²(t), que al estar prácticamente en su totalidad abierta por sus lados le corresponderá una edificabilidad que computará al 50%, de **475,00 m²(t)**; mientras que la superficie edificada de la planta primera será de **975,00 m²(t)**, lo que hace un **total de 1.450 m²(t)** asignados al Módulo. Se incluyen en ambas edificabilidades los casetones correspondientes a las comunicaciones verticales formadas por escaleras y ascensores, que computarán al 100%.



3.4.- DATOS NUMERICOS.

3.4.1.- Edificabilidades existentes y propuestas.

MODULO	EXISTENTE SIR			PROPUESTA SIR			TOTAL SIR			PROPUESTA DIR			TOTAL DIR		
	sup. cerrada (m ²) computable 100%	sup. abierta (m ²) computable 50%	edificabilidad (m ²) total	sup. cerrada (m ²) computable 100%	sup. abierta (m ²) computable 50%	edificabilidad (m ²) total	sup. cerrada (m ²) computable 100%	sup. abierta (m ²) computable 50%	edificabilidad (m ²) total	superficie (m ²) computable 100%	edificabilidad (m ²) total				
1).-MODULO 1: (LH-DBH)	5.777,00	485,00	6.262,00		100,00	100,00			100,00		0,00	0,00			
2).-MODULO 2: (DBH2-Baixillergoa)	6.278,00	164,50	6.442,50		122,00	122,00			122,00		0,00	0,00			
3).-MODULO 3: (RH-LH)	1.811,00	372,00	2.183,00								0,00	0,00			
4).-MODULO 4: Jantokia - Aterpea	922,00	205,00	1.127,00								0,00	0,00			
5).-MODULO 5: Aretoa	807,00		807,00								0,00	0,00			
6).-MODULO 6: HH	1.930,00	360,00	2.290,00								0,00	0,00			
7).-MODULO 7: Patios 1		1/5,00	1/5,00								0,00	0,00			
8).-MODULO 8: Patios 2 (Multiusos)					1.350,00	1.350,00			1.350,00	500,00	500,00	500,00			
9).-MODULO 9: Viario y Parking										2.000,00	2.000,00	2.000,00			
10).-MODULO 10: Edificio Central STL	343,00	135,00	478,00								0,00	0,00			
11).-MODULO 11: Patios 3 (EKE)				975,00		975,00			975,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00			
12).-MODULO 12: LH-Jantokia					475,00	475,00			475,00		0,00	0,00			
EDIFICABILIDAD TOTAL	17.868,00	1.696,50	19.764,50	975,00	2.047,00	3.022,00			3.022,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00			
			19.764,50			3.022,00						3.500,00			



3.4.2.- Edificabilidades propuestas.

EDIFICABILIDAD SANTO TOMAS LIZEOA PEOU												
MODULO	PROPUESTA S/R			PROPUESTA B/R			TOTAL S/R			TOTAL B/R		
	sup. cerrada (m ²) computable 100%	sup. abierta (m ²) computable 50%	edificabilidad (m ² /t) total	superficie (m ²) computable 100%	edificabilidad (m ² /t) total		superficie (m ²) computable 100%	edificabilidad (m ² /t) total		superficie (m ²) computable 100%	edificabilidad (m ² /t) total	
1).-MODULO 1: (LH-DBH)		100,00	100,00		100,00			0,00			0,00	
2).-MODULO 2: (DBH2-Batxilergoa)		122,00	122,00		122,00			0,00			0,00	
3).-MODULO 3: (HH-LH)					0,00			0,00			0,00	
4).-MODULO 4: Jantokia - Aterpea					0,00			0,00			0,00	
5).-MODULO 5: Aretoa					0,00			0,00			0,00	
6).-MODULO 6: HH					0,00			0,00			0,00	
7).-MODULO 7: Patios 1					0,00			0,00			0,00	
8).-MODULO 8: Patios 2 (Espacio multiuso)		1.350,00	1.350,00		1.350,00		500,00	500,00			500,00	
9).-MODULO 9: Vialio y Parking					0,00		2.000,00	2.000,00			2.000,00	
10).-MODULO 10: Edificio Central	343,00	135,00	478,00		478,00			0,00			0,00	
11).-MODULO 11: Patios 3 (EKE)					0,00		1.000,00	1.000,00			1.000,00	
12).-MODULO 12: LH-Jantokia	975,00	475,00	1.450,00		1.450,00			0,00			0,00	
NUEVA EDIFICABILIDAD TOTAL											3.500,00	
Nuevos Edificios construidos desde 2013 (Aprobación TR PEOU STL) publicado BOG 10,julio.2013											Edificabilidad S/R	3.500,00
INCREMENTO de EDIFICABILIDAD S/R											INCREMENTO de EDIFICABILIDAD B/R	3.500,00



3.4.- INFRAESTRUCTURS DE SERVICIOS URBANOS.

Las redes de infraestructuras de servicios existentes descritas en el apartado 2.1.4.- Infraestructuras de servicios urbanos, del presente documento, se consideran suficientes para dar servicio a lo aquí propuesto.

No obstante, y siempre dentro de los límites de la parcela de Santo Tomas Lizeoa, se acometerán la modificación o adaptación de las infraestructuras internas existentes a las nuevas condiciones de ordenación y edificación previstas, así como las correspondientes modificaciones o adaptaciones, si fuera necesario, de las acometidas a los servicios generales existentes.

Ver Plano O.08.- Red de infraestructuras y servicios propuestos.



3.5.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

3.5.1.- Calificación pormenorizada.

La ordenación urbanística pormenorizada del ámbito STL comprende las determinaciones siguientes:

A) Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada.

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada son las reflejadas en el plano "4.2.03.- Zonificación Pormenorizada" de esta Modificación del PEOU STL.

- Superficie de las parcelas ordenadas:

* Parcelas g.00 Equipamiento Comunitario.

· g.00/1 Equipamiento Docente: 31.801,00 m2.

* Parcelas e. 10 Red de Comunicación Viaria.

· e.10/1 Red de comunicación viaria (Berio): 350,00 m2.

B) Condiciones de edificabilidad y uso de la parcela ordenada.

Las condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas son las reflejadas en las correspondientes Fichas Particulares de cada Módulo de esta Modificación del PEOU STL.

- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Edificabilidad sobre rasante:

· Parcelas g.00 Equipamiento Comunitario.

· g.00/1 Equipamiento Docente: 22.335 m2(t).

* Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad bajo rasante de las parcelas es la establecida con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General vigente.

- Uso de las parcelas ordenadas.

El régimen de uso de las parcelas ordenadas es el establecido con carácter general en el Plan General vigente.

C) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela ordenada son las reflejadas en las correspondientes Fichas Particulares de cada Módulo de esta Modificación de PEOU STL.

D) Condiciones particulares de dominio:

Las condiciones particulares de dominio de cada una de las parcelas ordenadas son las reflejadas en el *Plano O.07.- Condiciones de dominio y uso* y en las correspondientes Fichas Particulares de cada Módulo de esta Modificación de PEOU STL.



- Parcelas g.00 Equipamiento Comunitario.

* g.00/1 Equipamiento Docente: dominio y uso privado.

(Parcela Referencia Catastral Zona 442 nº901, 8095042 concedida por el Ayuntamiento en derecho de superficie).

- Parcelas e.10 Red de comunicación viaria.

* e.10/1 Red de comunicación viaria (Berio): dominio y uso público.

3.5.2.- Categorización del suelo urbano.

De acuerdo a las condiciones establecidas por el PGOU en la Norma Urbanística Particular del A.U. "IB.10 Berio", en relación a la categorización del suelo correspondiente al ámbito STL, éste se considera como **suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada**, y se establece que el mismo se encuentra sujeto a las condiciones propias de las **actuaciones de dotación**, dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

3.6.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION.

De acuerdo a lo establecido por el vigente PEOU STL, el régimen específico de ejecución determina las condiciones siguientes:

3.6.1.- Régimen de urbanización.

- Ambito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1).

Siguiendo los criterios establecidos por el Plan General en el A.U. IB.10 Berio, el régimen de urbanización del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1) será el establecido en el correspondiente proyecto de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales reguladas en la legislación urbanística vigente.

Dicha actuación urbanizatoria pública se limitará al ámbito "AAE.1/IB10" delimitado en el vigente Plan General, correspondiendo a Santo Tomas Lizeoa la ejecución y urbanización del resto de la superficie delimitada en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

- Resto del ámbito.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

3.5.2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

a) Condiciones de actuación.

- Ambito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1).

Siguiendo los criterios establecidos por el Plan General en el A.U. IB.10 Berio, se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de ese ámbito "AAE.1/IB.10" (e.10/1).

- Resto del ámbito.

Los terrenos de la parcela de STL tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, por lo que la cesión de edificabilidad correspondiente será condición para la obtención de las distintas licencias, realizándose la valoración proporcional a cada una de ellas y de acuerdo a los criterios establecidos hasta la fecha.

b) Condiciones de programación.

Se prevé un plazo de entre 5 y 10 años para la ejecución de la totalidad de las propuestas realizadas para el ámbito.

c) Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- Ambito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1).

Siguiendo los criterios establecidos por el Plan General en el A.U. IB.10 Berio, la obtención del suelo y la ejecución y abono de las cargas de urbanización incluidas en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1), limitado al ámbito delimitado en el vigente Plan General, corresponderá al Ayuntamiento.

- Resto del ámbito.

No se establecen previsiones específicas en la materia.



3.5.3.- Régimen jurídico de las edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican edificaciones disconformes con el planeamiento con carácter específico.



3.6.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL, PAISAJISTICO Y NATURAL.

Serán de aplicación en el ámbito STL las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del PGOU.

La ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito STL se ajustará a los criterios que se establecen en el TITULO SEPTIMO.- Normas de protección ambiental, paisajística y natural, del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" en lo referente a los aspectos siguientes:

- Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras.
- Recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen.
- Eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc... derivados de las obras.
- Cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en las Ordenanzas, sean de aplicación.

4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LAS NORMATIVAS VIGENTES.

4.1.- ADECUACION AL PGOU.

El presente documento de planeamiento pormenorizado de desarrollo se ajusta a las determinaciones establecidas por el PGOU en sus apartados siguientes:

- Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (NUG).
- Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares" (NUP).
Libro X Ibaeta (IB). A.U. "IB.10 Berio" (Ibaeta).

Así, partiendo de la ordenación estructural establecida para el ámbito, y por lo tanto, respetando el Régimen urbanístico estructural del mismo, se ha procedido a la definición de una nueva ordenación pormenorizada a través del instrumento de planeamiento de desarrollo (MPEOU).

En caso de remisiones o posibles indeterminaciones no detalladas en la correspondiente Norma Urbanística Particular, se ha recurrido al cumplimiento de las condiciones generales establecidas por las Normas Urbanísticas Generales.

4.1.1.- Adecuación a las condiciones de ordenación de aparcamientos.

El Artículo 63.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos, de las NUG del PGOU, señalar lo siguiente:

Apartado 3.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc... vinculados a usos no residenciales:

Total superficie edificada STL22.786,50 m2(t).

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas en el contexto de la ordenación lo permitan: 1 plz/100 m2(t).

Dotación: 22.786 m2(t)/100 m2(t)228 Plazas.

Apartado 4.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

Dotación equipamientos: 3 plazas/100 m2(t) 684 plazas.

Las características específicas de la Ikastola STL en relación la movilidad son las siguientes:

Nº de personas.

Nº de alumnos 1.750 p.
Personal docente 120 p.
Personal no docente 100 p.
TOTAL acceso personas en horario escolar 1.970 p.

Medios de transporte del alumnado.

Transporte público y/o a pié27%.
Bicicleta..... 1%.
Transporte colectivo autobuses41%.
Automóviles particulares sin aparcamiento (carga y descarga).....33%.



Medios de transporte del personal docente y no docente.

Transporte público y/o a pié9%.
Motocicleta.....6%.
Automóviles particulares con aparcamiento.....85%.

Dotación de aparcamientos propuesta:

Aparcamiento de bicicletas..... 100 plazas.
Aparcamiento de autobuses..... 13 plazas.
Sistema automóviles sin aparcamiento3 rotondas y un vial de carga y descarga.
Aparcamiento automóviles 87 plazas.

Los porcentajes existentes en relación al tipo sistema de movilidad vienen derivados por los condiciones siguientes: la minoría de edad de los 1.750 alumnos que no pueden disponer de automóvil particular, la proximidad geográfica de gran parte del alumnado en relación al centro escolar, la cota elevada a la que se encuentra el centro escolar y la mala y peligrosa comunicación viaria para el acceso mediante el uso de bicicletas.

Así, en primer lugar y en relación a la dotación de aparcamientos para automóviles, señalar que la propuesta de ordenación sustituye, consolida y fomenta de forma clara el transporte colectivo de autobuses frente al particular de los automóviles, mejorando incluso las posibilidades establecidas por la dotación de aparcamientos exigida:

Dotación exigida: 228 automóviles x 4 p912 p.
Dotación prevista: 13 autobuses x 50 p. x 2 viajes(*) 1.300 p.

(*) Actualmente los autobuses de STL realizan dos turnos diarios por viaje (carga y descarga) en función del horario de los alumnos. No obstante, en relación al sistema de turnos y carga-descarga, el número de estos viajes podría incluso aumentarse, mejorando la capacidad de acceso al centro docente.

En cuanto al personal docente y laboral que pudiera acudir en automóvil particular, señalar que tiene sobradamente cubierta la dotación de aparcamiento.

220 p. x 85% / 4 p/automóvil 45 plazas.
Aparcamiento automóviles previsto 87 plazas.

En segundo lugar, y a día de hoy, debido sobre todo a las condiciones de acceso al centro escolar existentes, el uso de la bicicleta es realmente insignificante. No obstante, con el fin de mejorar dicho uso, se remite a la solución propuesta en el *Anexo IV.- Ideas y sugerencias para la ordenación del entorno del ámbito de STL*, correspondiente al PEOU de 2013, donde se recoge la solución de un *Acceso Norte EHU-UPV peatonal y de bidegorri*, para la implantación de una mejora sustancial de la movilidad sostenible aplicada a STL.

En conclusión, se entiende que la propuesta de ordenación se ajusta, dentro de lo permitido por el contexto de la misma, a los parámetros establecidos de dotación de aparcamientos.

Además, se considera que la ordenación prevista dispone de una margen de maniobra más que suficiente para adaptarse a nuevas circunstancias que podrían derivarse de un tipo de movilidad más sostenible (bicicleta y a pié frente al automóvil particular), en caso de mejora de las condiciones de accesibilidad a STL.

4.2.- ADECUACION AL DECRETO 123/2012 DE ESTANDARES URBANISTICOS.

En primer lugar señalar, que la presente MPEOU STL no modifica parámetro alguno de los recogidos en el PEOU STL que pueda hacer variar los criterios establecidos en la tramitación y aprobación de este último documento en relación al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

En segundo lugar, indicar que nos encontramos en un ámbito de suelo urbano no consolidado por incremento de 3.500 m²(t) de edificación, con la calificación g.00 de Equipamiento, para un uso de equipamiento docente.

Finalmente, señalar que en desarrollo del PEOU STL de 2013, en el año 2013 se edificó el Módulo 10. Edificio Central, con una edificabilidad de 478 m²(t) (Ver Expediente Obra Mayor 2013/27). Por lo que, en el momento de redactar el presente documento restan 3.022 m²(t) por materializar.

El Artículo 6.- del Decreto 123/2012, establece los siguientes estándares mínimos para dotaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad para un uso predominante distinto al residencial:

a) Reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres:

El vigente PGOU aprobado con fecha 25 de junio de 2012, fija en 3.500 m²(t) la nueva edificabilidad para el ámbito de STL. En desarrollo del mismo se redactó el PEOU STL y en ejecución parcial del mismo, a través de la Licencia de obra correspondiente al Módulo 10., se procedió a la cesión urbanizada de 206,00 m² correspondiente al "AC.1/IB.10" (e.10/2) (Ver Expediente de Obra Mayor: 2013/27).

Las diferencias no materializadas de las cesiones y ante la imposibilidad de cumplimiento, podrán ser compensadas económicamente, de acuerdo a las edificabilidades correspondientes a las Licencias de obra que vayan siendo solicitadas y concedidas.

b) Plazas de aparcamiento:

0,35 plazas / 25 m²(t): 3.500 m²(t)/25 m²(t) x 0,35 plazas/m²(t) 49 plazas.

El cumplimiento de este apartado se remite a lo establecido en el apartado 4.1.1.- Adecuación a las condiciones de ordenación de aparcamientos. No obstante, señalar que junto con Licencia de obra correspondiente al Módulo 10., se procedió a la ejecución de 7 nuevas plazas de aparcamiento (Ver Expediente de Obra Mayor: 2013/27).

c) Vegetación:

Plantación o conservación de 1 árbol / 100 m²(t): 3.500 m²(t) / 100 m²(t) 35 árboles.

De estos 35 nuevos árboles a plantar, 5 fueron plantados dando cumplimiento al condicionado establecido en la Licencia de obra correspondiente al Módulo 10. Edificio Central en el año 2013.

La plantación prevista del resto del arbolado (30 árboles) se realizará en función de las nuevas edificabilidades que se materialicen en desarrollo de la ordenación prevista y que serán exigidas por las correspondientes licencias de obra.



4.3.- ADECUACION AL DECRETO 211/2012 DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, en su Disposición Transitoria establece que los planes y programas que a su entrada en vigor hayan sido objeto de aprobación inicial o de una primera aprobación administrativa se someterán al procedimiento establecido en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El vigente PGOU fue aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado Decreto 211/2012, y aprobado definitivamente con fecha 25 de junio de 2010, por lo que la evaluación del mismo se ha adecuado a los criterios establecidos en el Decreto 183/2003, tal y como se expone en la Disposición Transitoria del Decreto 211/2012.

El PGOU tiene incorporado el estudio de evaluación de impacto ambiental, que fue tramitado de acuerdo al Decreto 183/2003.

Por otro lado, la Ley 9/2006, de 9 de diciembre de 2013, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Decreto 211/2012, no exigen en el caso que nos ocupa que el PEOU deba someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Asimismo, hay que señalar que el ámbito STL se encuentra ya construido, y que las intervenciones propuestas en el mismo no prevén efecto significativo en el medio ambiente.

4.4.- ADECUACION A LA LEY 21/2013 DE EVALUACION AMBIENTAL.

La Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los Planes, Programas y Proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Esta misma Ley en su art. 5.1.b) considera impacto o efecto significativo sobre el medio ambiente, la alteración permanente o de larga duración de un valor natural.

A este respecto, hay que señalar que la presente modificación no incluye elementos que vayan a tener efectos significativos sobre el medio ambiente, toda vez que su finalidad no es otra que la redistribución de los aprovechamientos ya otorgados al ámbito que nos ocupa, por el PGOU aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 y la redelimitación del mismo para incorporar la parcela g.00.1 de carácter dotacional docente al ámbito correspondiente a Santo Tomas Lizeoa, de idéntica calificación urbanística.

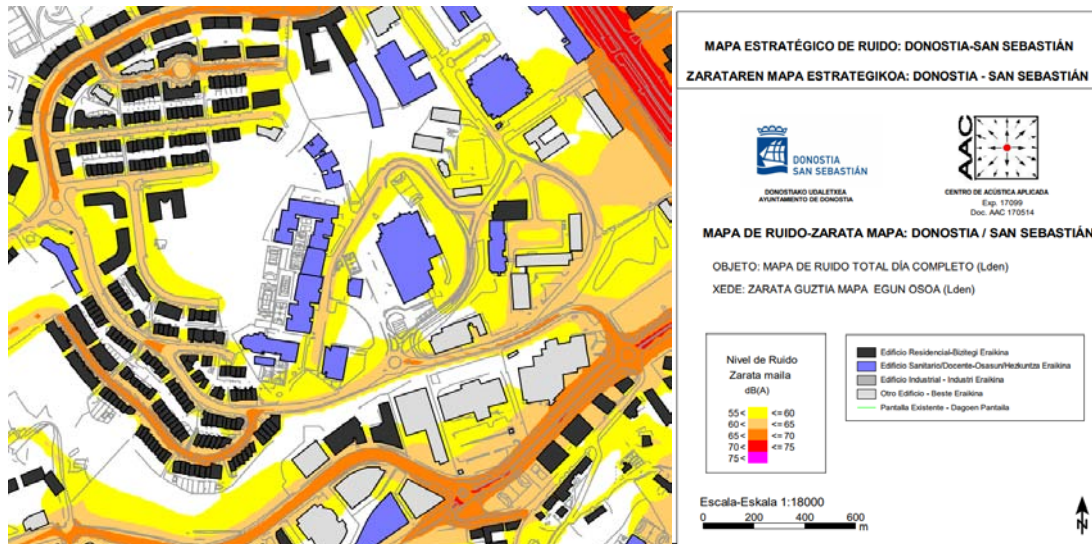
La disposición adicional quinta de la Ley 21/2013, relativa a la concurrencia y jerarquía de planes o programas, en su punto 2, expresa que cuando los planes y programas se estructuran en distintos ámbitos jerárquicos de decisión de una misma administración pública, la evaluación ambiental en cada uno de ellos deberá realizarse teniendo en cuenta la fase del proceso de decisión en la que se encuentre el plan o programa para evitar la duplicidad de evaluaciones.

Cabe defender por tanto, que tratándose de un territorio para el que el PGOU de Donostia - San Sebastián aprobado en 2010, estableció las previsiones de ordenación, aprovechamientos y cautelas medioambientales, que a día de hoy no han sido alteradas, a excepción de algunas modificaciones en la ordenación sin que ello signifique afectar el medio ambiente, no es necesaria una nueva evaluación de impacto ambiental en aras de evitar la duplicidad a la que se refiere la disposición adicional quinta mencionada.

4.5.- ADECUACION AL DECRETO 213/2012 DE CONTAMINACION ACUSTICA.

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, prevé que las actuaciones urbanísticas como el presente PEOU deben cumplir con las correspondientes condiciones acústicas de acuerdo al Mapa del Ruido elaborado por el municipio de Donostia-San Sebastián.

El Mapa Estratégico de Ruido, Mapa de Ruido Total día completo, para el ámbito STL objeto del presente PEOU establece las condiciones siguientes:



La imagen superpuesta del Mapa del Ruido y de la ordenación propuesta es la siguiente:



La incidencia de ruido en las fachadas de los edificios docentes que se prevén desarrollar en el ámbito STL son las siguientes:

L: 55-60 dB(A).

L: 60-65 dB(A).

De acuerdo al Decreto 213/2012, los Objetivos de Calidad Acústica para ruido aplicables a áreas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos, y serán los siguientes:

Tipo de área acústica a: Ambito/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso docente, en futuros desarrollos:

- L día: 60 dB(A).
- L tarde: 60 dB(A).
- L noche: 50 dB(A).

La actividad en el centro docente se realiza exclusivamente durante el periodo diurno y de tarde. Los valores que se señalan para los nuevos edificios previstos indican niveles acústicos que no superan los objetivos de calidad acústica durante el periodo diurno y de tarde, establecido en 60 dB(A), por lo que podemos concluir que se cumple la normativa.

Por otro lado, señalar que el ámbito STL se encuentra incluida en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE- Zona Noroeste) definido en el Plan de acción de mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia-San Sebastián.

Los Proyectos de Edificación correspondientes a las intervenciones previstas en los Módulos 11 y 12. justificarán la elección de los diferentes sistemas constructivos y materiales para dar cumplimiento a la normativa vigente de Ruido.

4.6.- ADECUACION LEY 20/1997 Y DECRETO 68/2000 PROMOCION DE ACCESIBILIDAD.

Se adjunta Ficha Justificativa del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano del ámbito IB.10.3. Santo Tomas Lizeoa.

- Ley 20/1997 para la promoción de la accesibilidad.
- Decreto 68/2000 normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales: La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General $A \geq 200$ cm Si densidad. $d \leq 12$ viv/ha $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180$ cm/20m máx. PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomd. 1,5% ALTURA Libre de paso $h \geq 2,20$ m BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12$ cm Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	A = 200 P = 6% P = 1.5% h = h =
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1 m y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Rejilla=1x1
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA ANCHO A nivel de calzada $A \geq 2$ m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A = P = P = A = A =
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40$ m Elementos continuos de protección	A = A = P =
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm ANCHO $A \geq 200$ cm HUELLA $h \geq 35$ cm CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^\circ \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm DESCANSILLO. FONDO $B \geq 120$ cm PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además intermedio uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm Prolongación en los extremos $L = 45$ cm $H \geq 220$ cm ALTURA LIBRE bajo escalera Cerrarlo hasta 220cm Intrados del tramo inferior Antideslizante PAVIMENTO BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$ cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = recta A = > 200 cm h = 35 t = 15 N° = 4 h = B = 120 H = 100 ± 5 cm H = 70 ± 5 cm L = H = 220 A = 5

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm Semáforos manuales, pulsador h = 90-120cm	<input type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = $\varnothing =$ h = <input type="checkbox"/>
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = 90 <input checked="" type="checkbox"/>
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual h $\leq 90\text{cm}$	<input type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> d =
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = <input type="checkbox"/>
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h $\leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de	h = <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d $\geq 50\text{cm}$ Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a $\geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h $\leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = 1 a = 150
OBSERVACIONES		

Fdo. EL ARQUITECTO:

4.7.- ADECUACION AL DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (CTE).

El presente apartado justifica que la ordenación pormenorizada propuesta para el ámbito STL por el presente PEOU, cumple con las condiciones establecidas por el Código Técnico de Edificación (CTE) en su Documento Básico DB-SI Seguridad en caso de Incendio, en cuanto a sus apartados de Instalaciones de protección contra incendios e Intervención de los bomberos.

Sección SI 4.- Instalaciones de protección contra incendios.

1) Dotación de instalaciones de protección contra incendios:

Tabla 1.1.- Dotación de instalaciones de protección contra incendios.

- Uso docente → hidrantes exteriores.

1 hidrante exterior por cada 10.000 m² de superficie construida.

- Superficie construida total prevista 22.786,50 m²..... 3 hidrantes.

Hidrantes existentes: 2 hidrantes en parcela privada y 2 hidrantes en vial público (Berio pasealekua).

Hidrantes nuevos previstos: 1 hidrante en parcela privada.

Los hidrantes cumplen con las condiciones tanto de distancia entre ellos de 100 m, así como con las condiciones de caudal y presión mínima exigidos.

Sección SI 5. Intervención de los bomberos.

1) Condiciones de aproximación y entorno.

1.1) Aproximación a los edificios:

1. Condiciones de los viales de aproximación.

a) Anchura mínima libre: > 3,50 m.

b) Altura mínima libre o gálibo: > 4,50 m.

c) Capacidad portante del vial: > 20KN/m².

Tramos curvos de viales: según trazado urbano existente.

1.2) Entorno de los edificios

1. Altura de evacuación descendente: Nuevos edificios Módulos 9, 11 y 12 < 9 m.

2. Condiciones de resistencia al punzonamiento de las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos: entorno urbano existente.

3. Condiciones de los espacios de maniobra para el servicio de extinción de incendios: entorno urbano existente.

4. Punto de conexión para columna seca: no procede.

5. Espacio en las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo, para la maniobra de los vehículos de los servicios de extinción de incendios: no procede.

6. Zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales: no procede.

2) Accesibilidad por fachada.

2.1) Huecos de fachada para el acceso desde el exterior de personal del servicio de extinción de incendios:

a) Altura de alfeizar: < 1,20 m.

b) Dimensiones mínimas de huecos: horizontal > 0,80 m y vertical > 1,20 m.

Distancia máxima entre ejes verticales de 2 huecos consecutivos: < 25 m.

c) Elementos que impiden o dificultan el acceso: no.

2.2) Aparcamientos robotizados:

No procede.



Ver *Plano O.10.- Justificación DB-SI.*

El Proyecto de construcción del edificio justificará en cumplimiento de la normativa correspondiente al CTE DB-SI y BD-SUA.

Donostia – San Sebastián, enero de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.
USLAN S.L.



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.



Documento B: **NORMAS URBANISTICAS.**

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.- Ambito de aplicación.

El ámbito de intervención de la presente MPEOU es el ámbito Santo Tomas Lizeoa definido por la delimitación establecida en esta MPEOU y cuya expresión gráfica se recoge en el plano O.01.- Delimitación del ámbito STL.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

a) La presente MPEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

b) La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de la MPEOU 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 aquéllas.

Artículo 3.- Marco normativo del documento.

Constituyen el marco normativo de la presente MPEOU, el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, que desarrolla y materializa para el Término Municipal de Donostia-San Sebastián la aplicación de la vigente legislación urbanística.

Artículo 4.- Documentos de la MPEOU y alcance normativo de los mismos.

a) Documentos constitutivos de la MPEOU.

La presente MPEOU está compuesto por los siguientes documentos:

Documento A.- MEMORIA.

Documento B.- NORMAS URBANISTICAS.

Documento C.- ESTUDIO DE DIRECTRICES ORGANIZACIÓN Y GESTION DE EJECUCION.

Documento D.- ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA.

Documento E.- PLANOS.

Documento F.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Documento G.- RESUMEN EJECUTIVO.

b) Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo de la presente MPEOU queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos de ordenación (E), las normas urbanísticas (B), las fichas urbanísticas y el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución (C) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalecerán.



c) Discordancia en la documentación gráfica.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error en el contenido de estos últimos.



TITULO PRIMERO

Régimen urbanístico general aplicable en el ámbito STL

CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito STL queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en esta MPEOU y que se grafía en el plano O.03.- Zonificación Pormenorizada.

CAPITULO 2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU.

Artículo 6.- Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución de la presente MPEOU –asignación de edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc...- se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el PGOU y a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Artículo 7.- Condiciones de asignación de edificabilidad urbanística.

A los efectos de la asignación de la edificabilidad urbanística ordenada por el PEOU para el ámbito STL corresponde a las previsiones del PGOU:

- Edificabilidad sobre rasante:

· Edificabilidad Santo Tomas Lizeoa 22.786,50 m2(t).
Edificabilidad existente PGOU 2010 19.286,50 m2(t).
Edificabilidad nueva asignada por el PGOU 2010 3.500,00 m2(t).

Edificabilidad nueva materializada hasta finales de 2017 478,00 m2(t).

Edificabilidad por materializar S/R a partir de 2018 **3.022,00 m2(t).**

- Edificabilidad bajo rasante:

Hasta el 100% de la edificabilidad sobre rasante de la parcela (Artículo 30.- de las NUG del PGOU).

Edificabilidad por materializar B/R a partir de 2018 **3.500,00 m2(t).**

Artículo 8.- Determinación del régimen de ejecución.

La Ejecución Urbanística del ámbito STL tendrá la calificación de actuación de dotación.

No resulta necesario sistema de gestión alguno, si bien caso de resultar necesario será privado mediante el sistema de concertación.

Artículo 9.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

No se prevé la ejecución de las obras de urbanización a materializarse en desarrollo de la presente MPEOU.



Artículo 10.- Estudios de Detalle.

Conforme a lo establecido en el Artículo 138.- de las NNUUGG del PGOU y Artículo 73.- de la Ley 2/2006 (LSU), la modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en el PGOU y en presente planeamiento especial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en la presente MPEOU podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

a) Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los 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.

b) Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectado, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

c) Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

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 reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

Artículo 11.- Condiciones de parcelación.

La parcela de equipamiento edificable indicada en planos y delimitada en la presente MPEOU, tendrá la consideración de parcela edificable diferenciada y será indivisible.

No obstante lo anterior, la parcela edificable podrá ser objeto de modificación o redistribución interior para la configuración de los diferentes Módulos y poder distribuir la edificabilidad entre ellos pudiendo ejecutarse por fases.

Artículo 12.- Servidumbres entre Módulos.

Los accesos a los sótanos o semisótanos de los Módulos edificables quedarán sometidos a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones de la presente MPEOU con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.



Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en el ámbito STL sin que hayan sido definitivamente aprobados la presente MPEOU.

Artículo 14.- Cesiones y servidumbres.

a) Cesión de suelos.

Los propietarios del ámbito STL procederán a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián de los suelos establecidos por el PGOU. Estas cesiones se encuentran materializadas (Ver Expediente de Obra Mayor: 2013/27).

b) Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, Ley 11/2008, el 15% de edificabilidad ponderada (lucrativa) correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, le será adjudicado de manera gratuita y libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc...; toda vez que no pueda materializarse en parcela edificable, como es el caso que nos ocupa, será objeto de sustitución por el abono en metálico de su valor.

Los terrenos de la parcela de STL tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, por lo que la cesión de edificabilidad correspondiente será condición para la obtención de las distintas licencias, realizándose la valoración proporcional a cada una de ellas y de acuerdo a los criterios establecidos hasta la fecha (Ver Expediente de Obra Mayor: 2013/27).

c) Constitución de servidumbres.

Se constituirán las servidumbres precisas para la ubicación de las infraestructuras de servicios y los accesos de vehículos y peatones desde la vía pública.

TITULO SEGUNDO

Régimen general de edificación y uso de las parcelas

CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS.

Artículo 15.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián.

Artículo 16.- Criterios de cómputo de la edificabilidad.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián.

Artículo 17.- Criterios para la determinación del nº plantas de la edificación.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián, y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

Artículo 18.- Criterios para la medición de la altura de la edificación.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián, y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

Artículo 19.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián, y las Ordenanzas Municipales.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO (g.00/1 Equipamiento Comunitario).

Artículo 20.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas de equipamiento (g.00/1 Equipamiento Comunitario).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián.

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones y perfiles recogidos en la documentación gráfica. Las alineaciones establecidas tiene el carácter de máximas.

Artículo 21.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso de equipamiento (g.00/1 Equipamiento Comunitario).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián.



TITULO TERCERO

Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso pormenorizado.

1.- PARCELA g.00/1.

a) SUPERFICIE.

- Parcela g.00/1 31.801,00 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcelag.00 Equipamiento Comunitario.

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad sobre rasante:

Edificabilidad existente consolidada 2010 19.286,50 m2(t).
Edificabilidad nueva asignada por el PGOU 2010 3.500,00 m2(t).
Total edificabilidad Santo Tomas Lizeoa 22.786,50 m2(t).

Edificabilidad nueva materializada hasta 2017 478,00 m2(t).

Edificabilidad pendiente de materializar S/R..... **3.022 m2(t).**

- Edificabilidad bajo rasante:

Hasta el 100% de la edificabilidad sobre rasante de la parcela (Artículo 30.- de las NUG del PGOU).

Edificabilidad nueva asignada por el PGOU 2010 3.500,00 m2(t).
Edificabilidad nueva materializada hasta 2017 0,00 m2(t).

Edificabilidad por materializar B/R **3.500,00 m2(t).**

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica de cada Módulo que se adjunta. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante-exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil de la edificación: el establecido en la documentación gráfica para cada Módulo.

· Altura de la edificación: la establecida en la documentación gráfica para cada Módulo.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NNUJGG del PGOU, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta plana.



· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Donostia - San Sebastián.

· Cierres de parcela: Los cierres de fincas privadas se realizarán de acuerdo a las condiciones establecidas por las Ordenanzas Complementarias de Edificación vigentes.

· Espacios de uso privado no edificables sobre rasante: Se proyectan diversos Módulos de patios de la parcela g.00/1, espacios de uso privado no edificable sobre rasante para uso recreativo, deportivo y de espacio libre privado. Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esta parcela, salvo zonas deportivas. Sobre la rasante se permitirá exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas y provisionales que faciliten la circulación peatonal (rampas, escaleras, etc...).

d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Servidumbres: La parcela g.00/1 no queda sometida a "servidumbre" alguna, excepto las recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

- Plantas sobre rasante: Equipamiento docente y usos auxiliares.
- Plantas bajo rasante: Equipamiento docente y usos auxiliares.

- Régimen de dominio: Privado.

Donostia – San Sebastián, enero de 2018.

Arquitectos:
Jon Uranga Etxabe.
USLAN S.L.

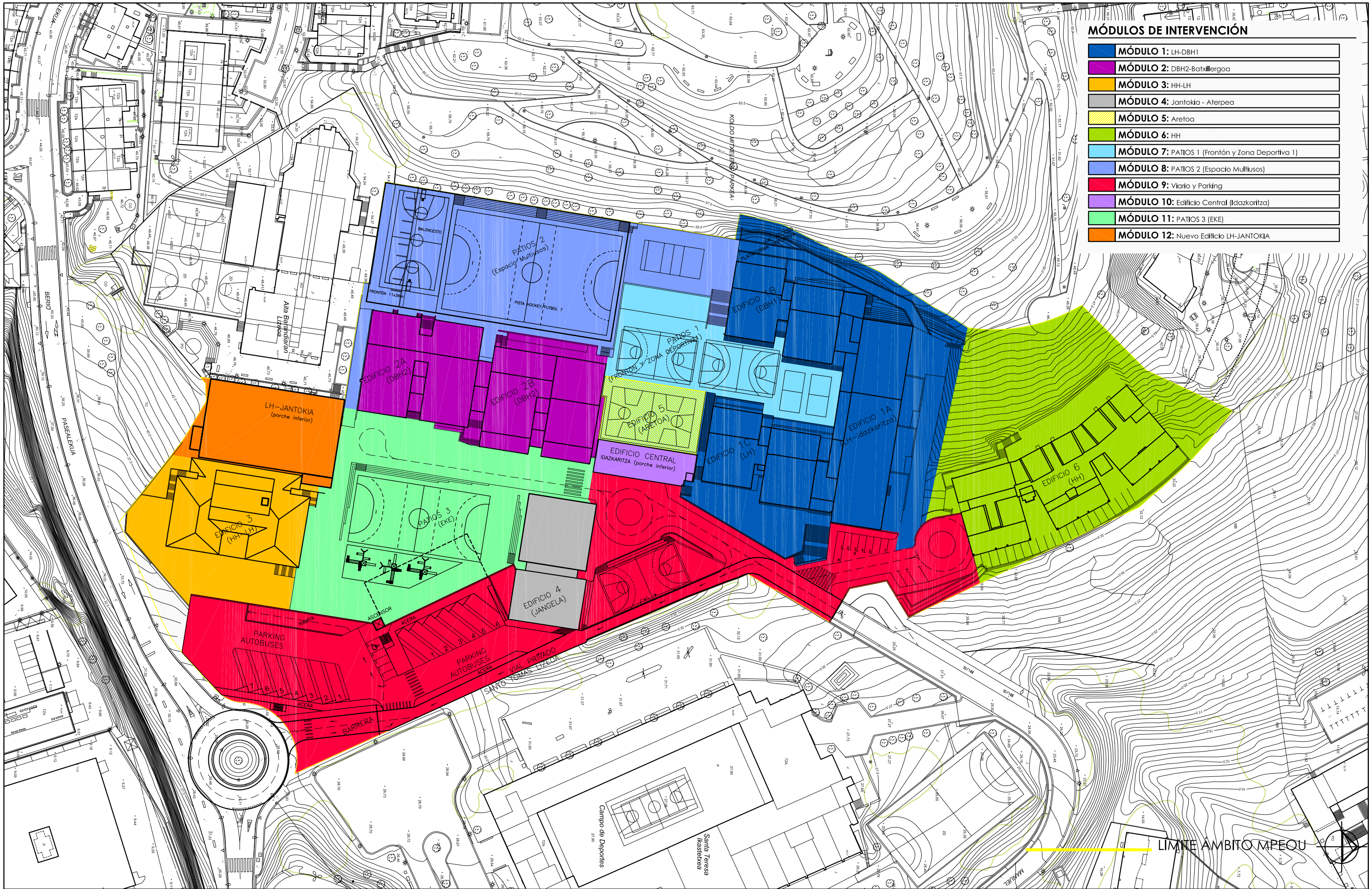


Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:
Natxo Izeta Beraetxe.





MÓDULOS DE INTERVENCIÓN

- MÓDULO 1:** LH-DBH1
- MÓDULO 2:** DBH2-Batxilergoa
- MÓDULO 3:** HH-LH
- MÓDULO 4:** Jantokia - Aterpea
- MÓDULO 5:** Aretoa
- MÓDULO 6:** HH
- MÓDULO 7:** PATIOS 1 (Frontón y Zona Deportiva 1)
- MÓDULO 8:** PATIOS 2 (Espacio Multiusos)
- MÓDULO 9:** Vialio y Parking
- MÓDULO 10:** Edificio Central (Idazkaritza)
- MÓDULO 11:** PATIOS 3 (EKE)
- MÓDULO 12:** Nuevo Edificio LH-JANTOKIA

LÍMITE ÁMBITO MPEOU

▪ FICHA DEL MODULO 1. LH-DBH.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.
- Dotación de medidas para la adaptación de los edificios a las vigentes normativas de accesibilidad y seguridad/evacuación (ascensores y escaleras exteriores abiertas), de acuerdo al Proyecto de Actividad de STL.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 5.300,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 5.777,00 m2(t).
- Superficie edificada abierta 970,00 m2 x 50% 485,00 m2(t).
- Total superficie edificada 6.262,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

- Superficie sobre rasante S/R..... 100,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- Perfil de edificación..... según documentación gráfica.
- Altura de edificación según documentación gráfica.
- Alineaciones máximas según documentación gráfica.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.

Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

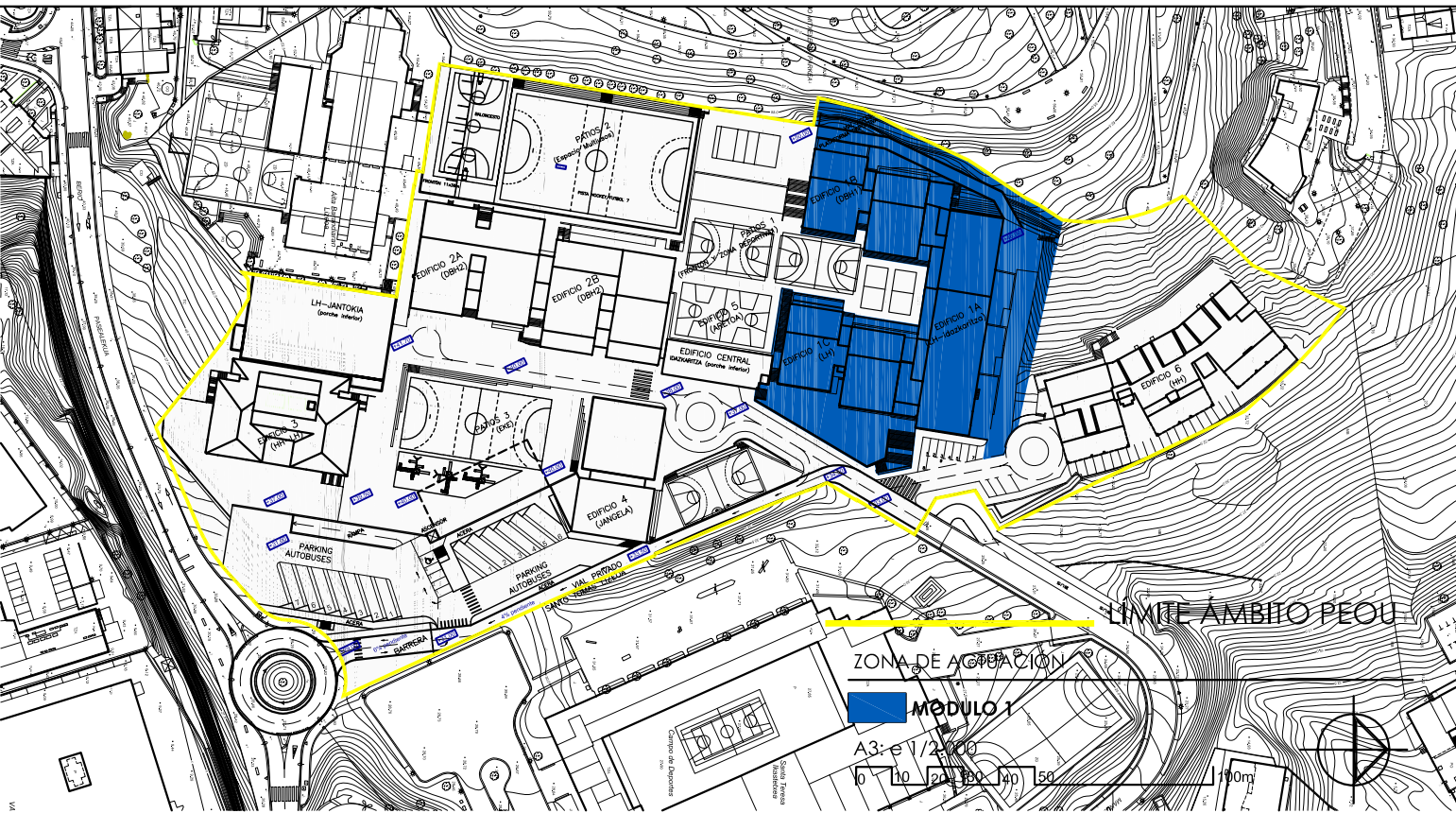
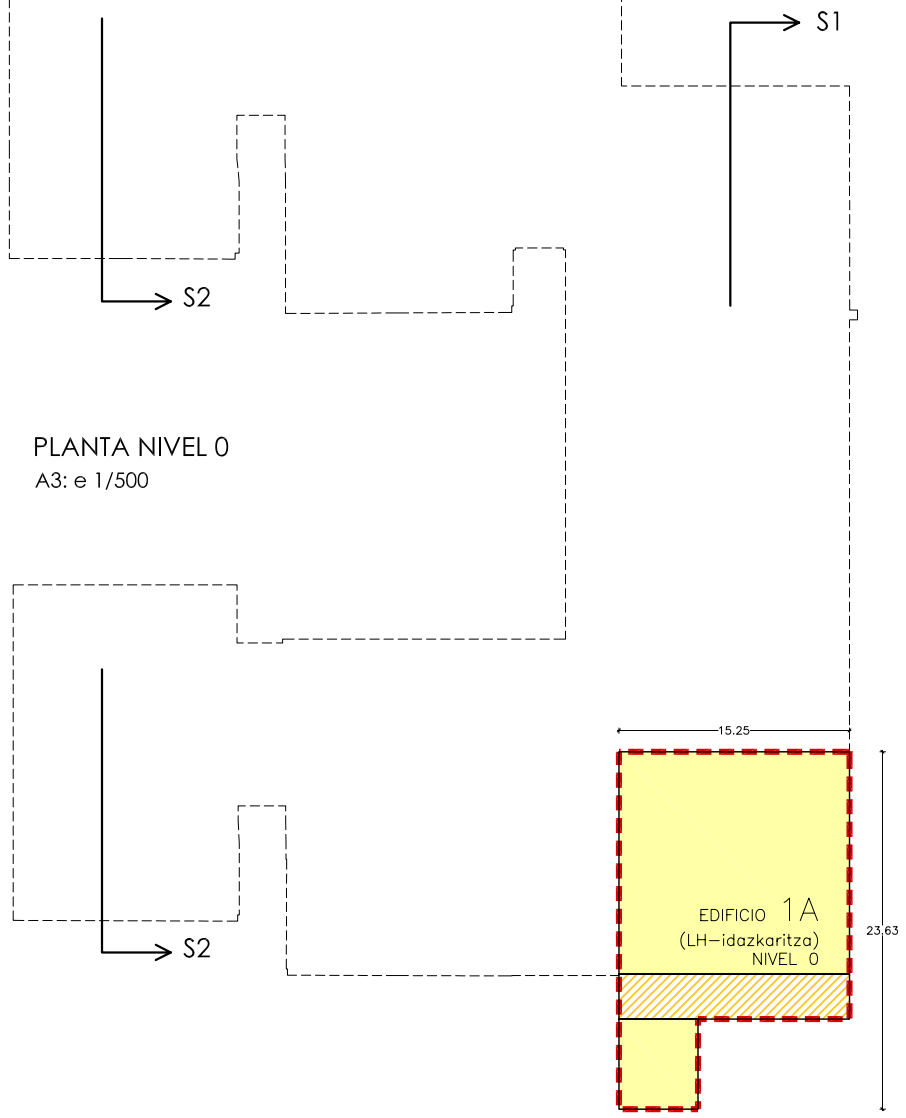
Uso y dominio privado.





MÓDULO 1: edificio 1 (PLANTAS)

A3: e 1/500



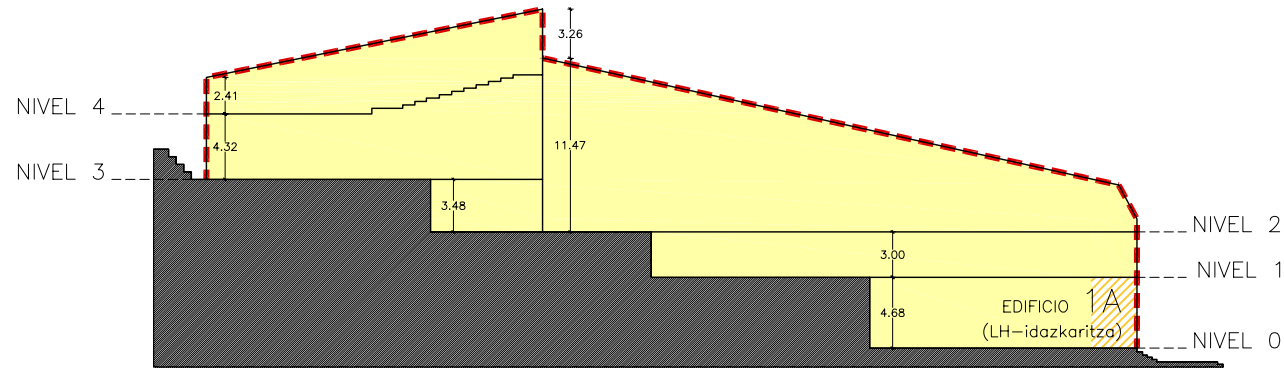
- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)

MÓDULO 1: edificio 1 (PERFILES)

A3: e 1/500

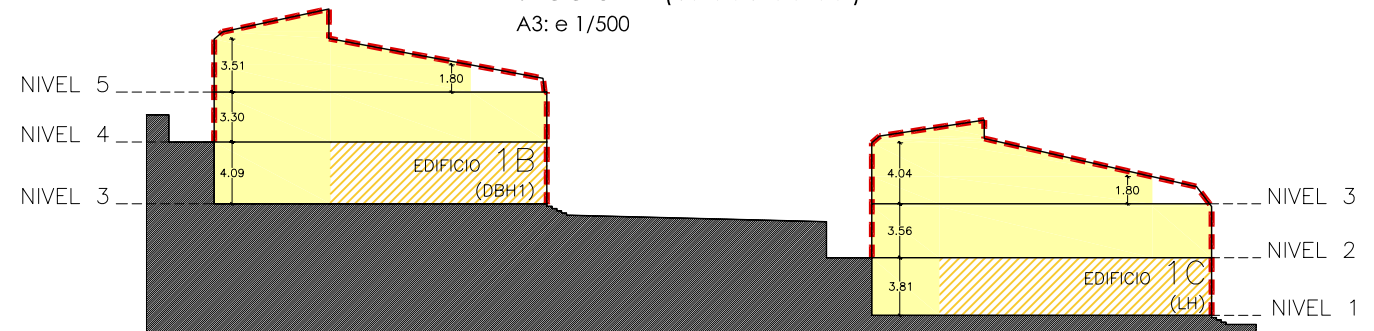
SECCIÓN 1 (estado actual)

A3: e 1/500



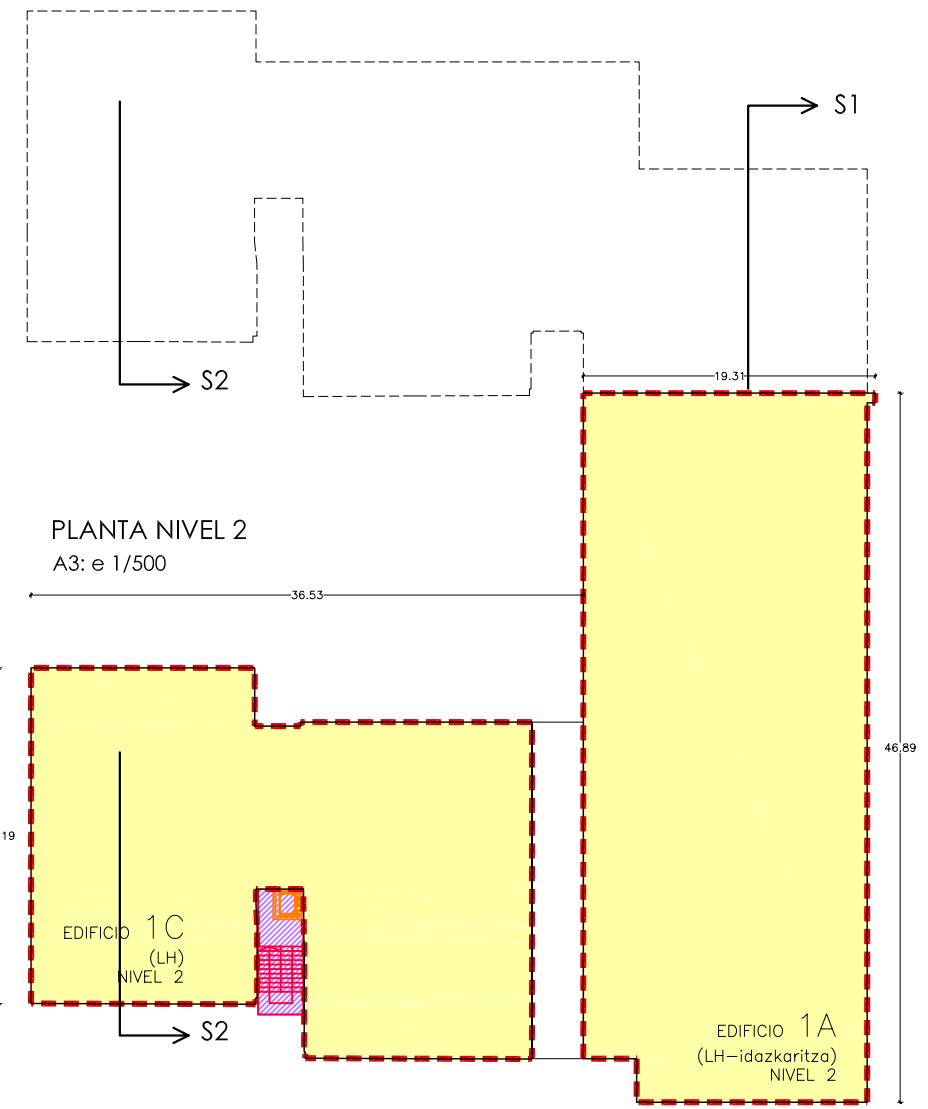
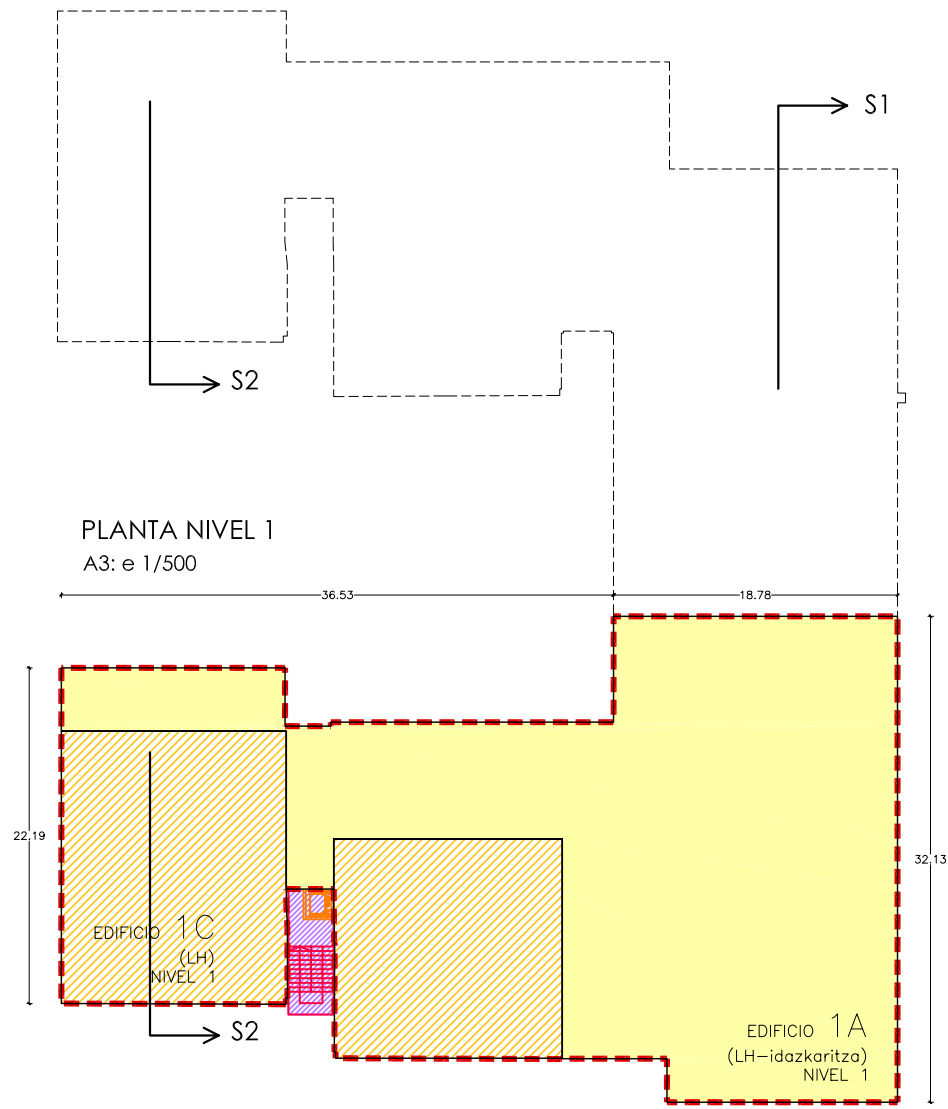
SECCIÓN 2 (estado actual)

A3: e 1/500



MÓDULO 1: edificio 1 (PLANTAS)

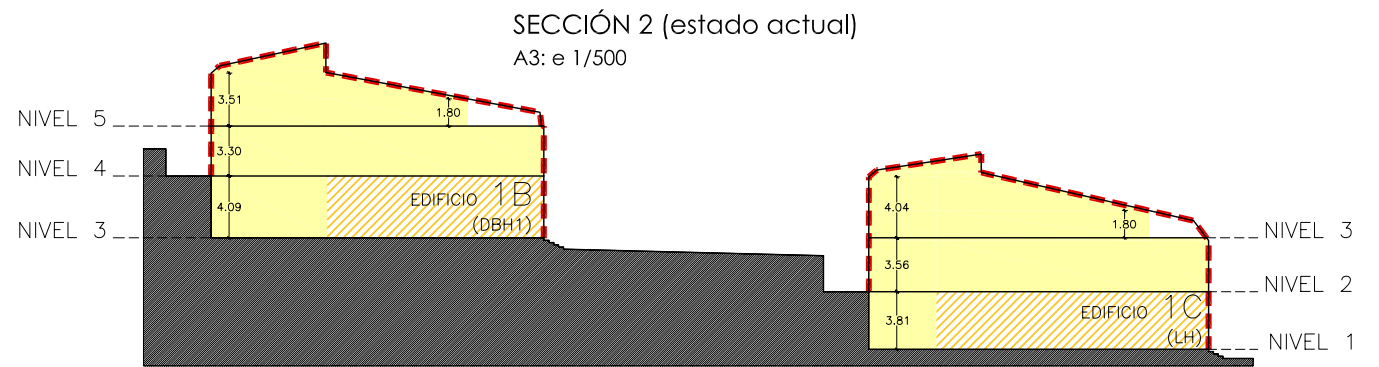
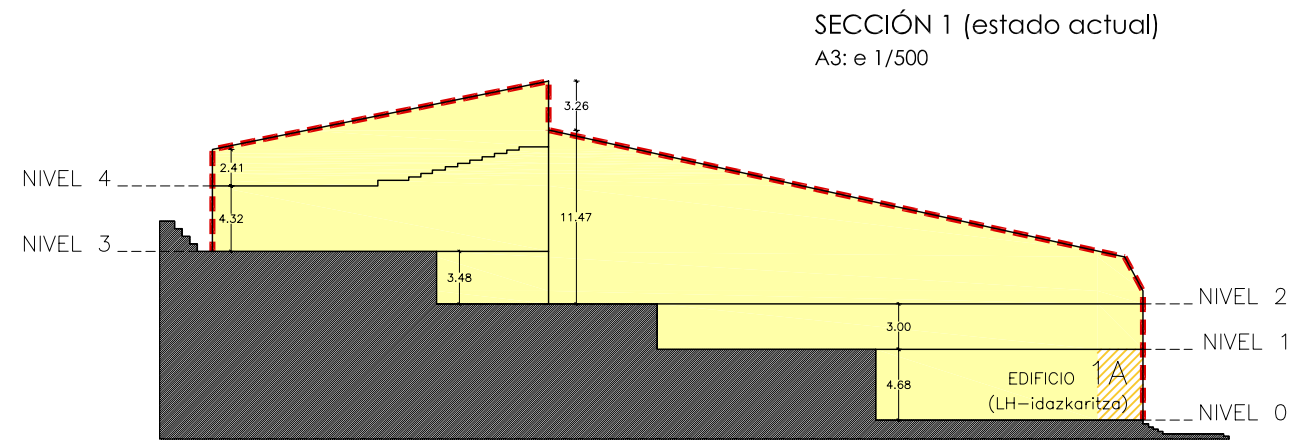
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- ZONA DE UBICACIÓN DE NUEVOS ASCENSORES y ESCALERAS
ASCENSOR: Cumplimiento ACCESIBILIDAD
ESCALERA EVACUACIÓN: Cumplimiento PROYECTO ACTIVIDAD CLASIFICADA enero 2013

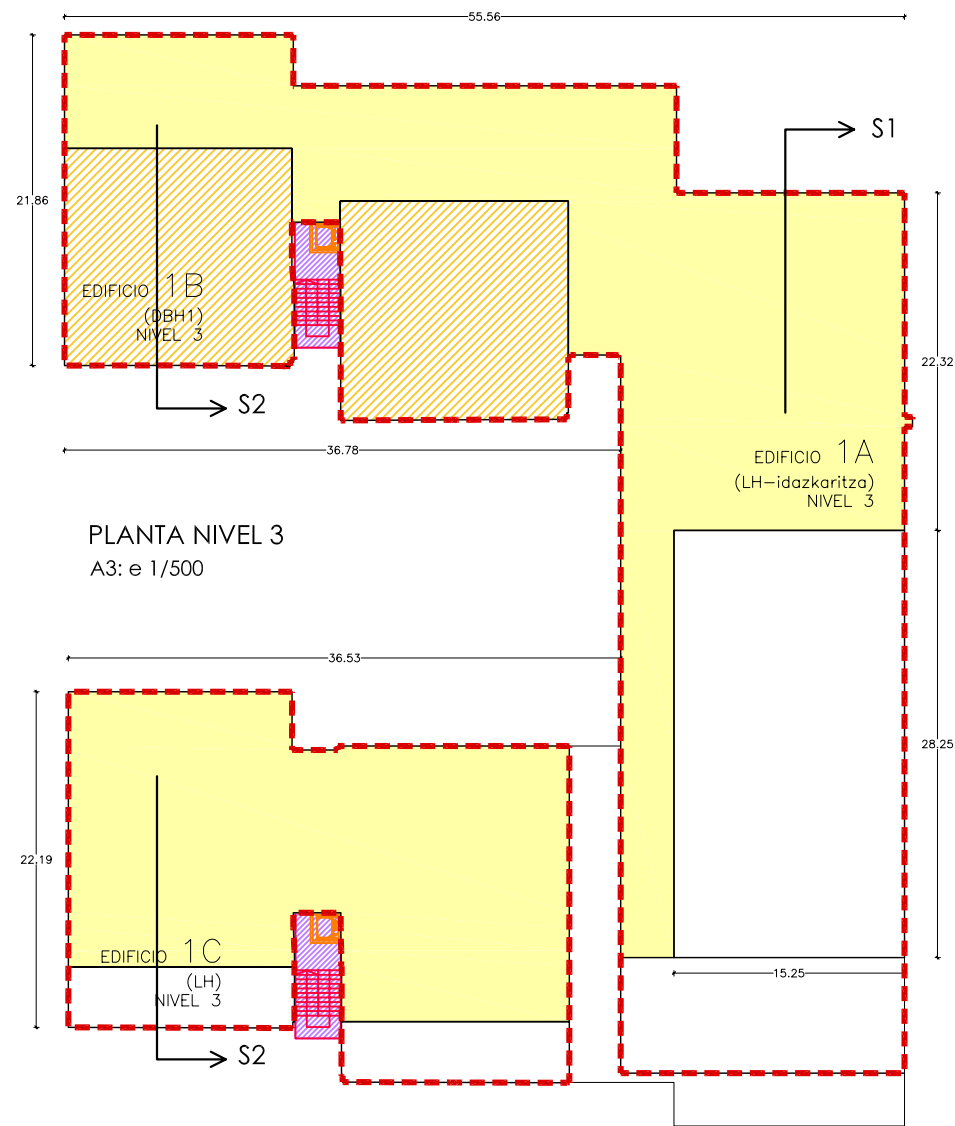
MÓDULO 1: edificio 1 (PERFILES)

A3: e 1/500

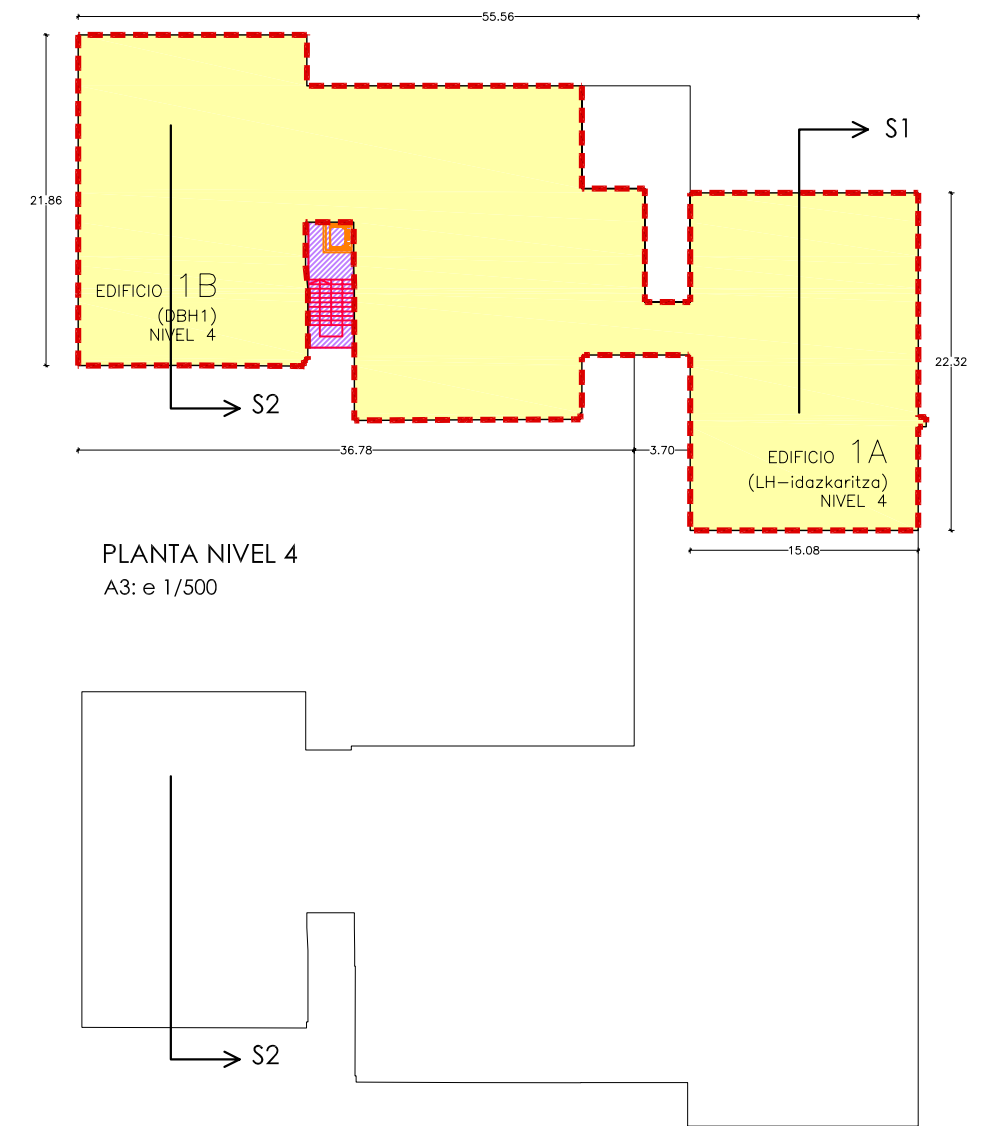


MÓDULO 1: edificio 1 (PLANTAS)

A3: e 1/500

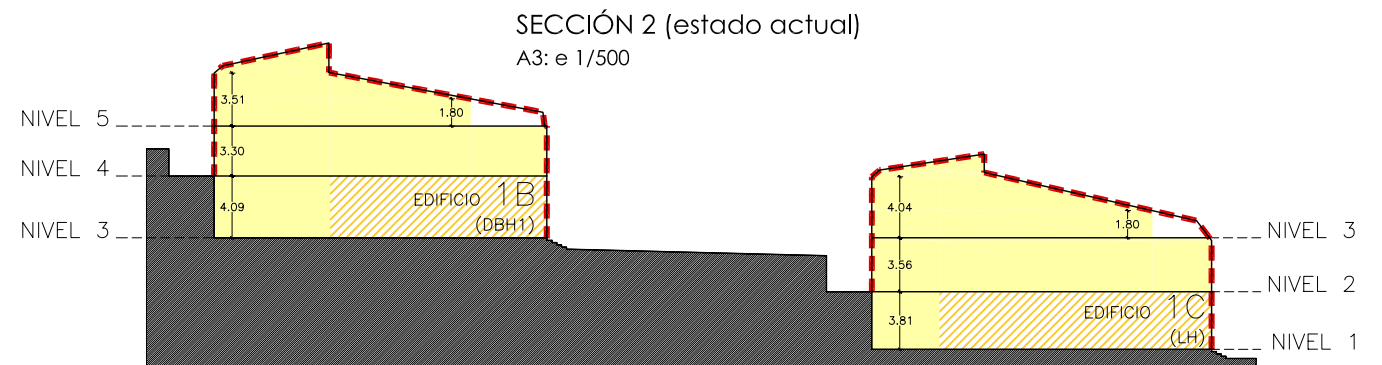
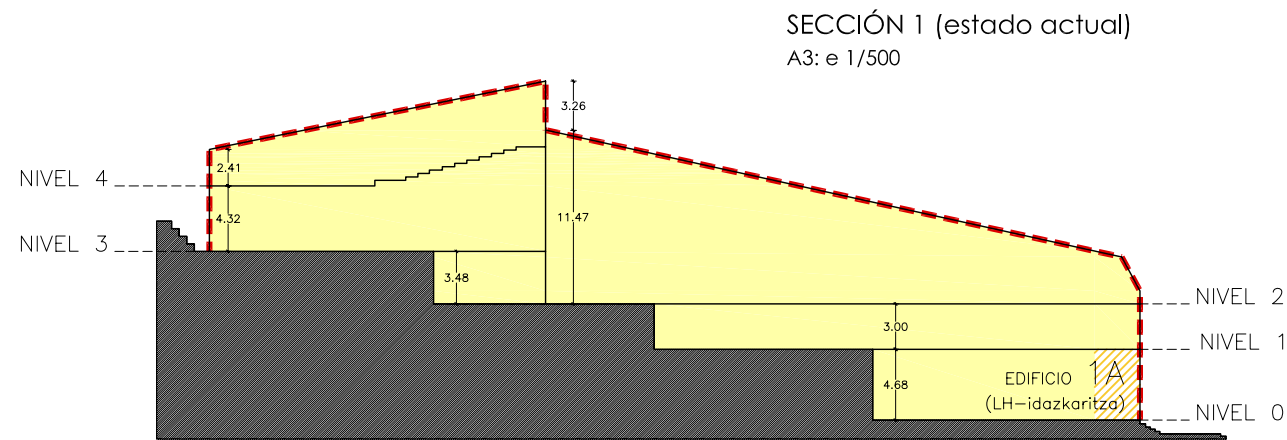


- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- ZONA DE UBICACIÓN DE NUEVOS ASCENSORES y ESCALERAS
ASCENSOR: Cumplimiento ACCESIBILIDAD
ESCALERA EVACUACIÓN: Cumplimiento PROYECTO ACTIVIDAD CLASIFICADA enero 2013



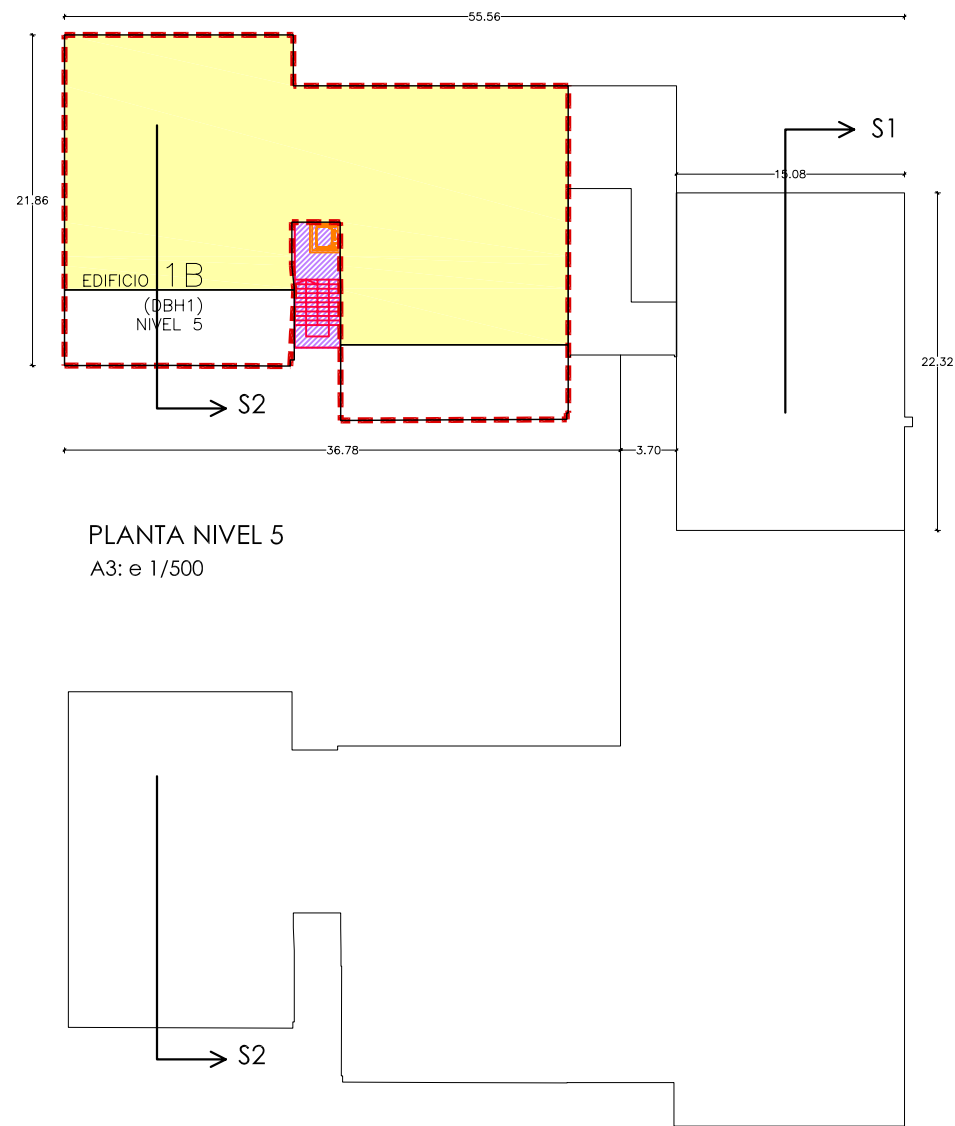
MÓDULO 1: edificio 1 (PERFILES)

A3: e 1/500



MÓDULO 1: edificio 1 (PLANTAS)

A3: e 1/500



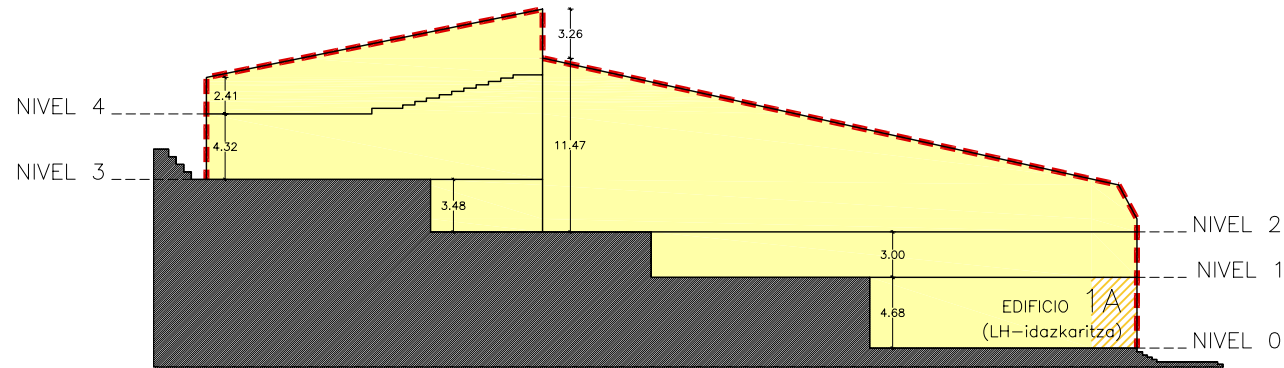
PLANTA NIVEL 5
A3: e 1/500

- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- ZONA DE UBICACIÓN DE NUEVOS ASCENSORES y ESCALERAS
ASCENSOR: Cumplimiento ACCESIBILIDAD
ESCALERA EVACUACIÓN: Cumplimiento PROYECTO ACTIVIDAD CLASIFICADA enero 2013

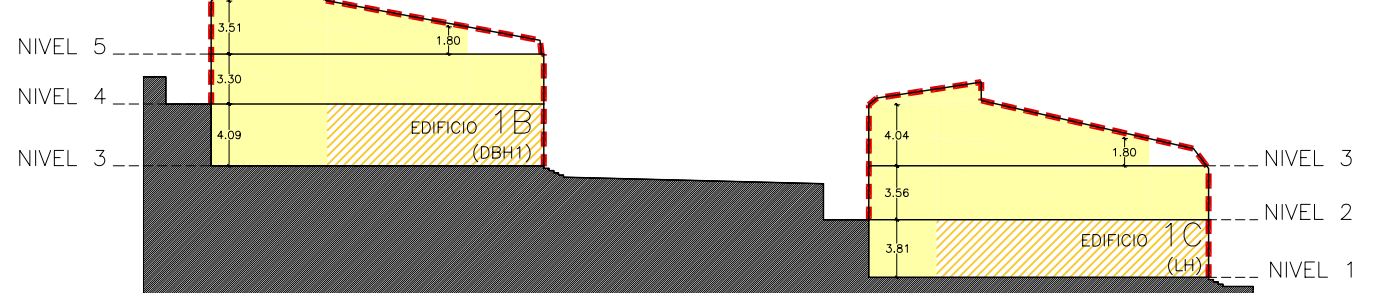
MÓDULO 1: edificio 1 (PERFILES)

A3: e 1/500

SECCIÓN 1 (estado actual)
A3: e 1/500



SECCIÓN 2 (estado actual)
A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 2. DBH-BATXILLERGOA.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.
- Dotación de medidas para la adaptación de los edificios a las vigentes normativas de accesibilidad y seguridad/evacuación (ascensores y escaleras exteriores abiertas), de acuerdo al Proyecto de Actividad de STL.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 2.250,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

- a) Edificabilidad existente consolidada.
- Superficie edificada cerrada 6.278,00 m2(t).
 - Superficie edificada abierta 329,00 m2 x 50% 164,50 m2(t).
 - Total superficie edificada 6.442,50 m2(t).
- b) Nueva edificabilidad propuesta.
- Superficie sobre rasante S/R..... 122,00 m2(t).
- c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.
- Perfil de edificación..... según documentación gráfica.
 - Altura de edificación según documentación gráfica.
 - Alineaciones máximas según documentación gráfica.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

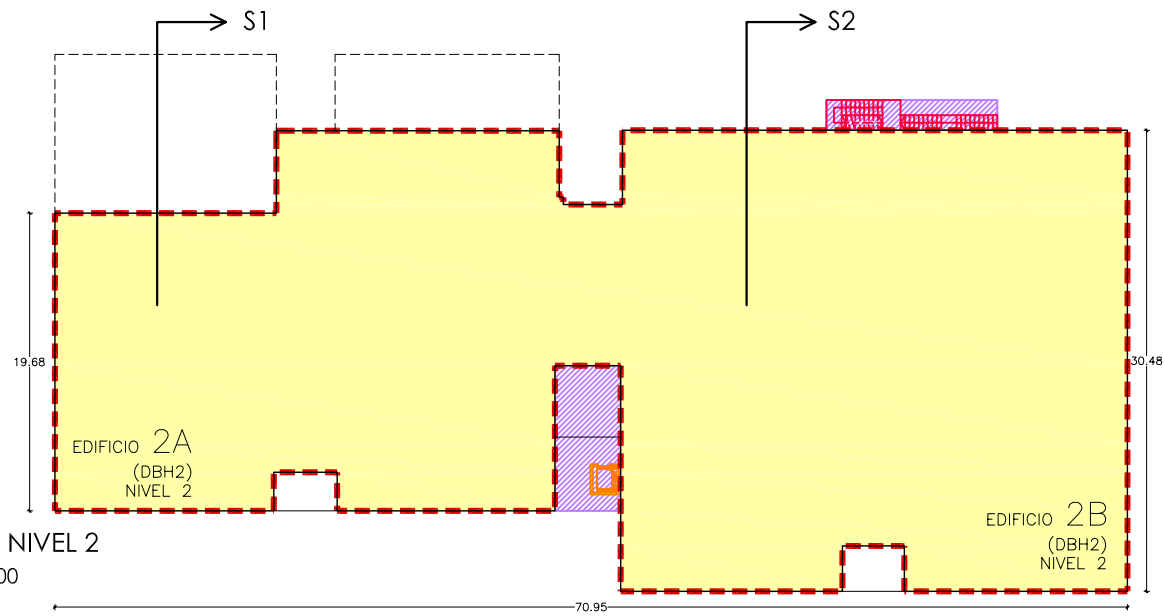
Uso y dominio privado.





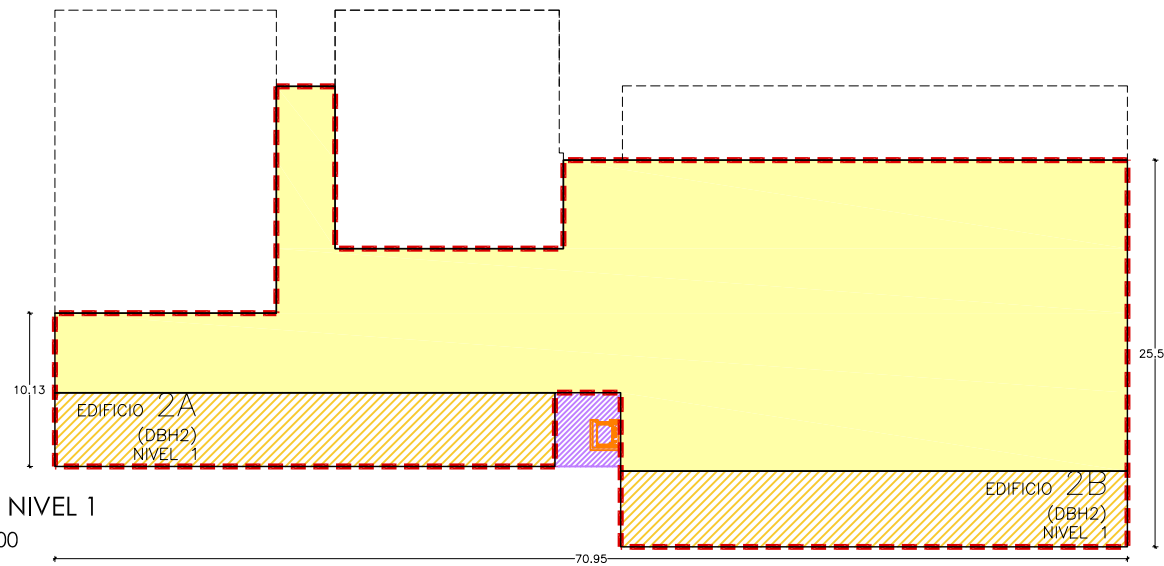
MODULO 2: edificio 2 (PLANTAS)

A3: e 1/500



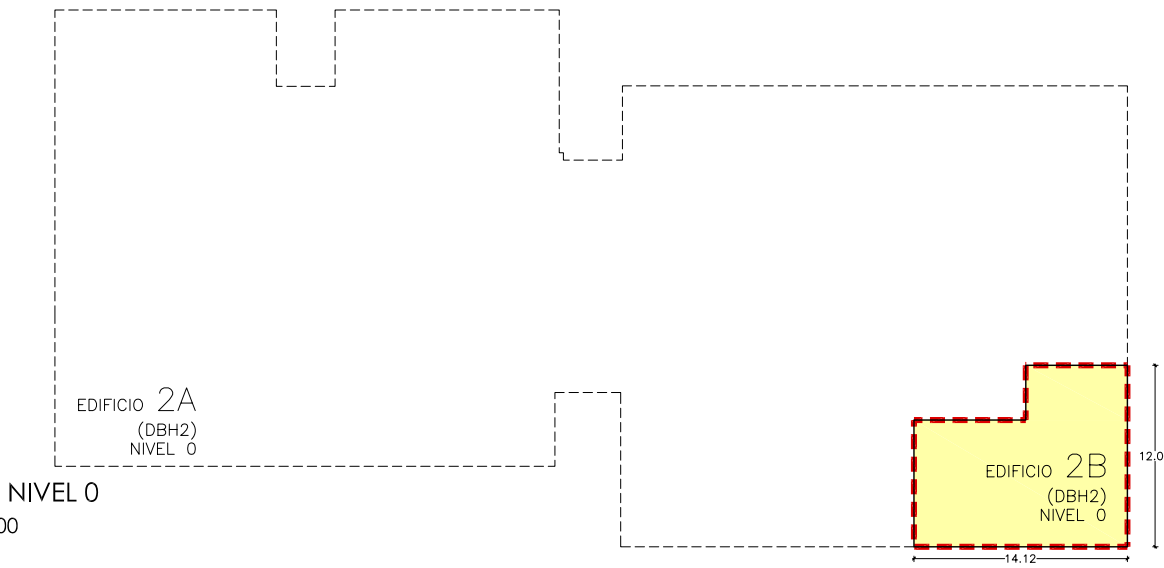
PLANTA NIVEL 2

A3: e 1/500



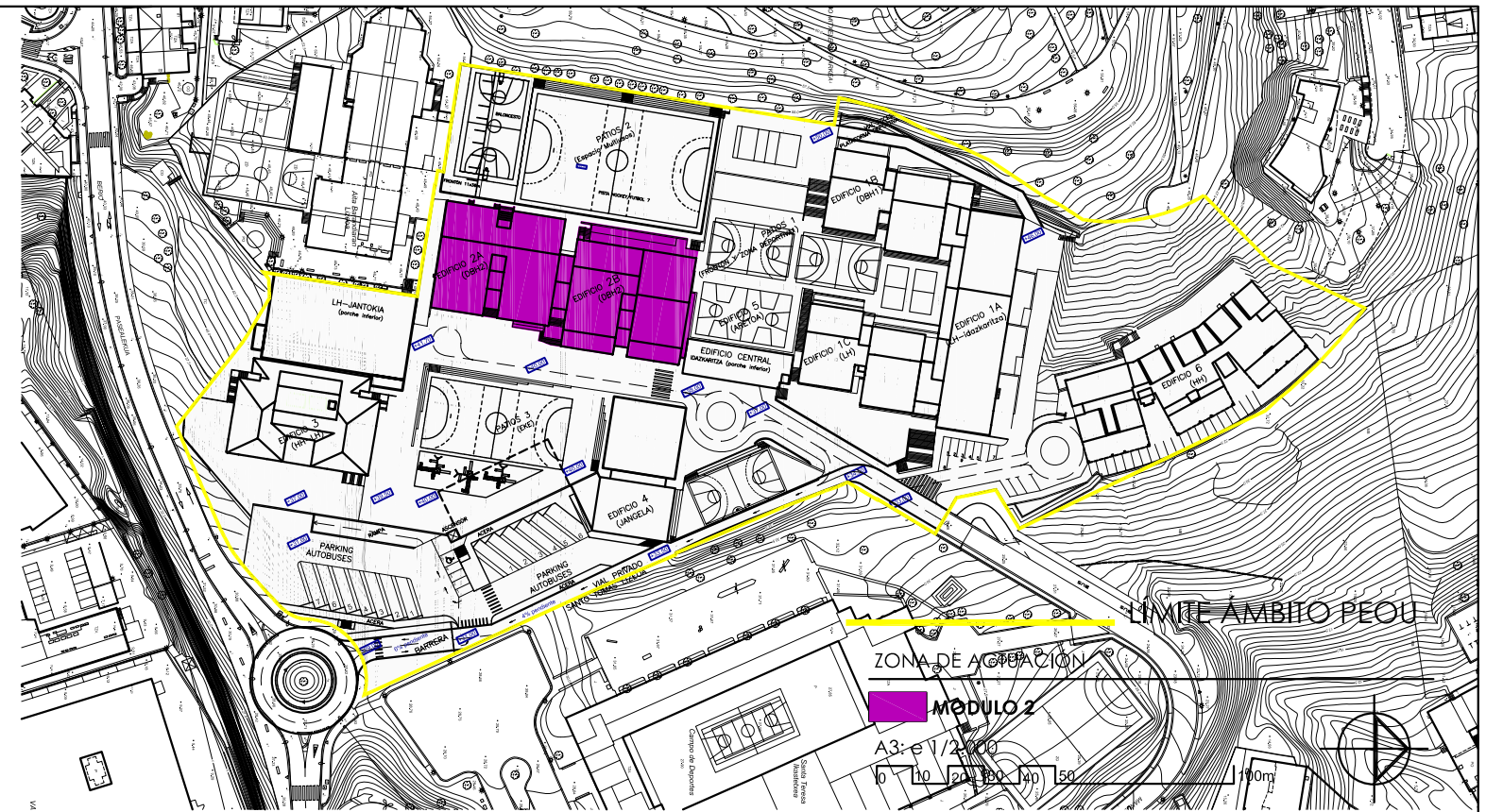
PLANTA NIVEL 1

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 0

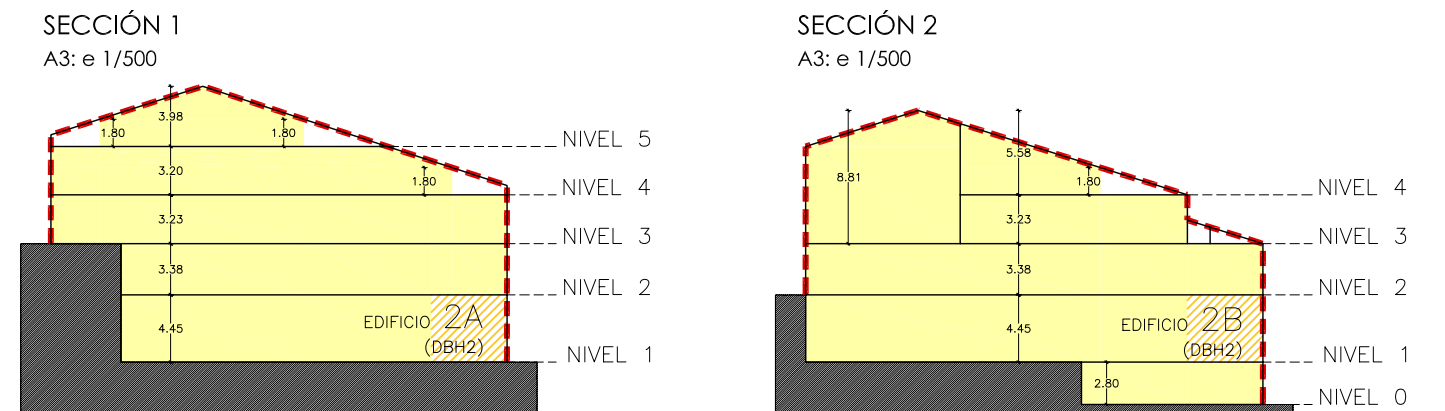
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- ZONA DE UBICACIÓN DE NUEVOS ASCENSORES Y ESCALERAS
ASCENSOR: Cumplimiento ACCESIBILIDAD
ESCALERA EVACUACIÓN: Cumplimiento PROYECTO ACTIVIDAD CLASIFICADA enero 2013

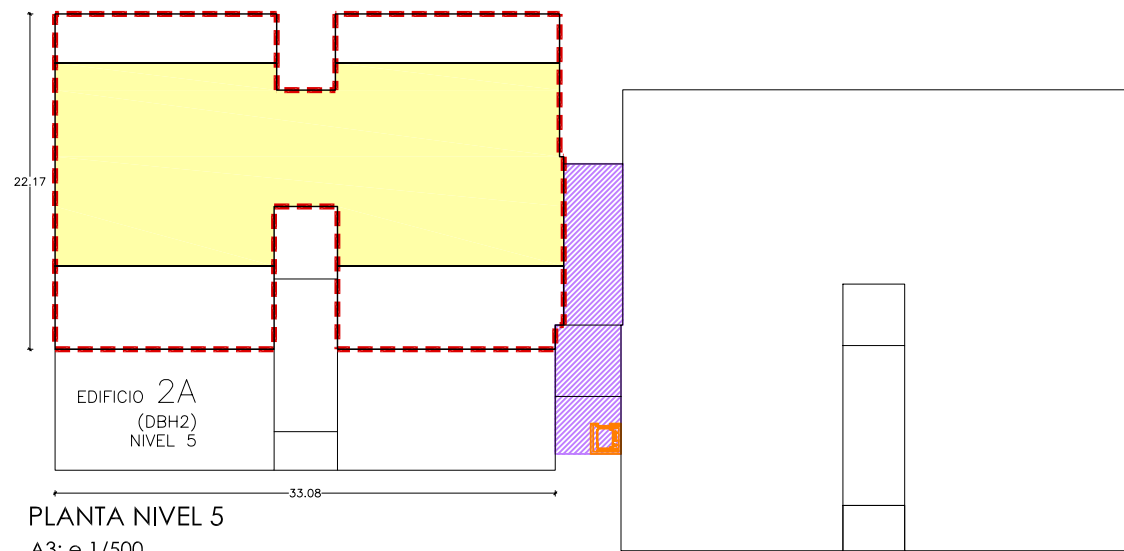
MODULO 2: edificio 2 (PERFILES)

A3: e 1/500



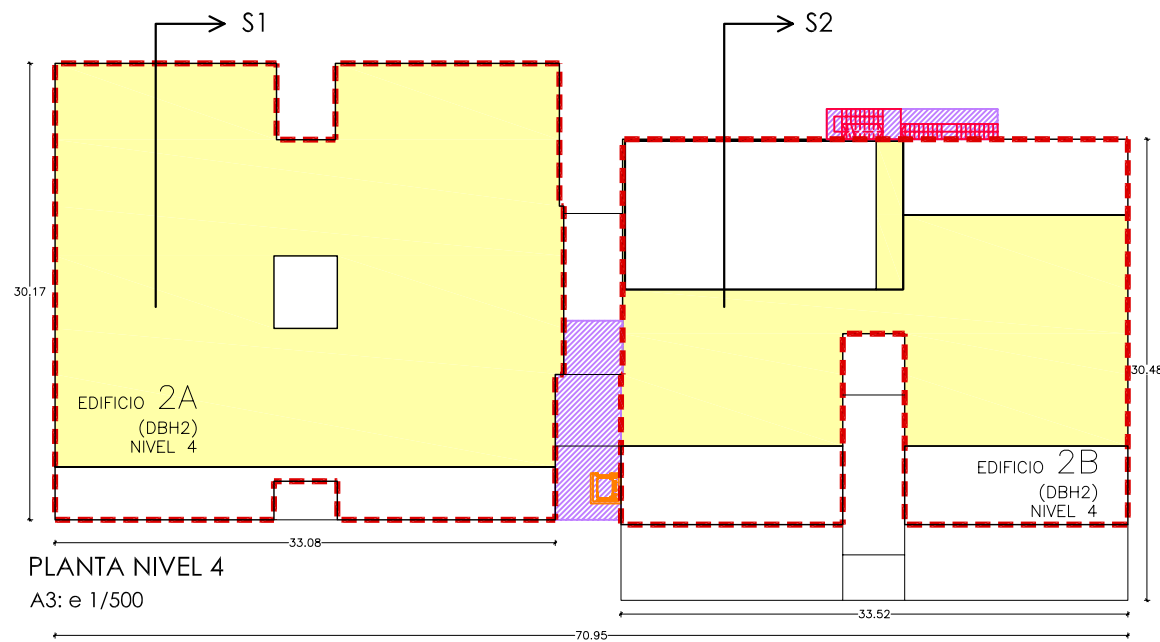
MODULO 2: edificio 2 (PLANTAS)

A3: e 1/500



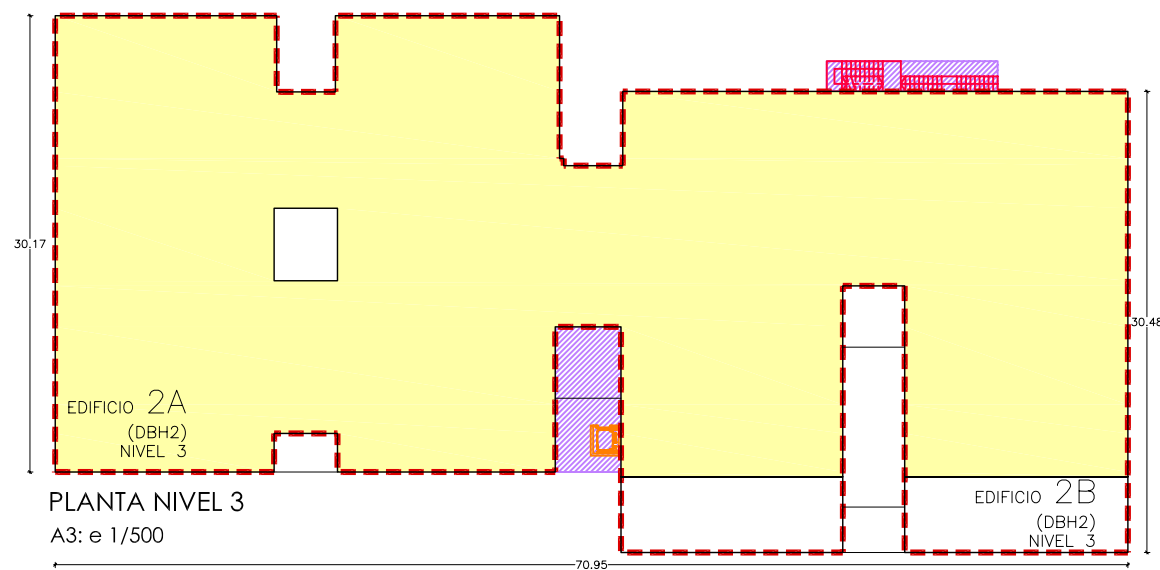
PLANTA NIVEL 5

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 4

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 3

A3: e 1/500

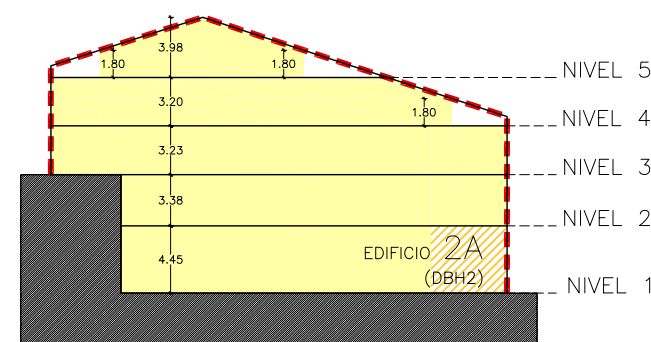
- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- ZONA DE UBICACIÓN DE NUEVOS ASCENSORES y ESCALERAS
ASCENSOR: Cumplimiento ACCESIBILIDAD
ESCALERA EVACUACIÓN: Cumplimiento PROYECTO ACTIVIDAD CLASIFICADA enero 2013

MODULO 2: edificio 2 (PERFILES)

A3: e 1/500

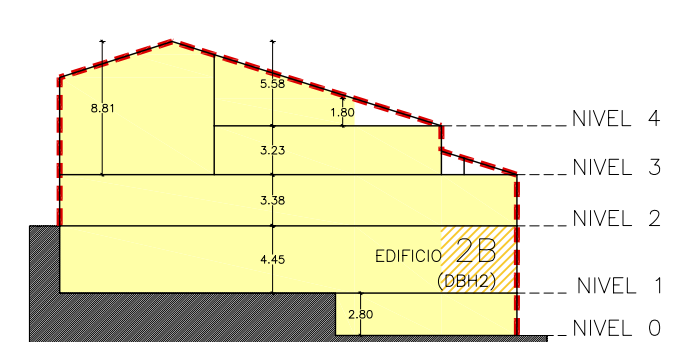
SECCIÓN 1

A3: e 1/500



SECCIÓN 2

A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 3. HH-LH.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 2.000,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 1.811,00 m2(t).
- Superficie edificada abierta 744,00 m2 x 50% 372,00 m2(t).
- Total superficie edificada 2.183,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

- Superficie sobre rasante S/R..... 0,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Consolidación de los parámetros edificatorios existentes.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

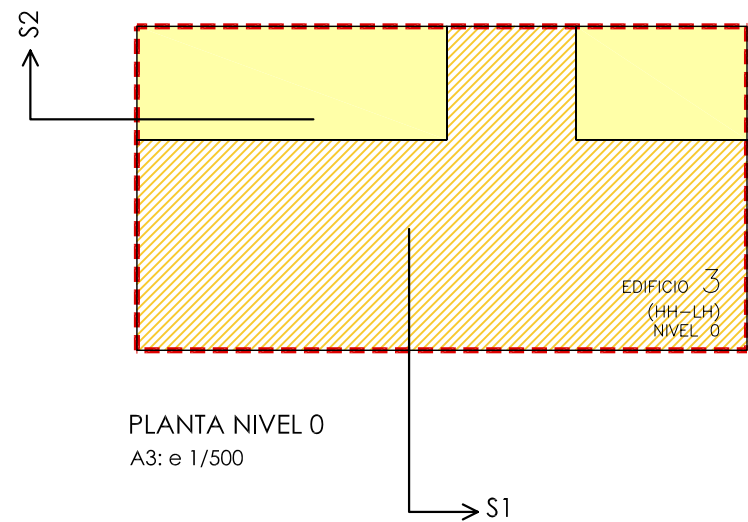
5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.

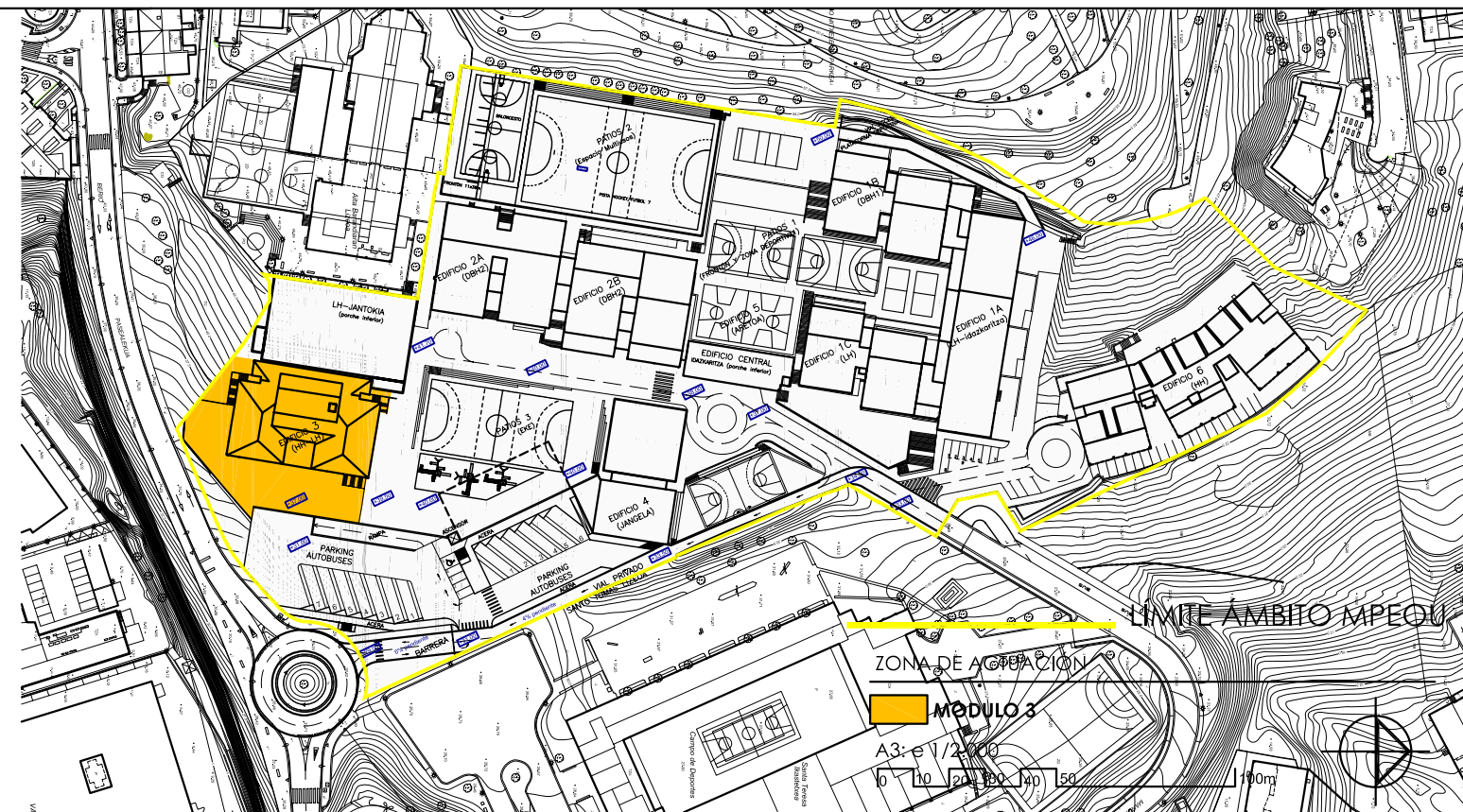


MODULO 3: edificio 3 (PLANTAS)

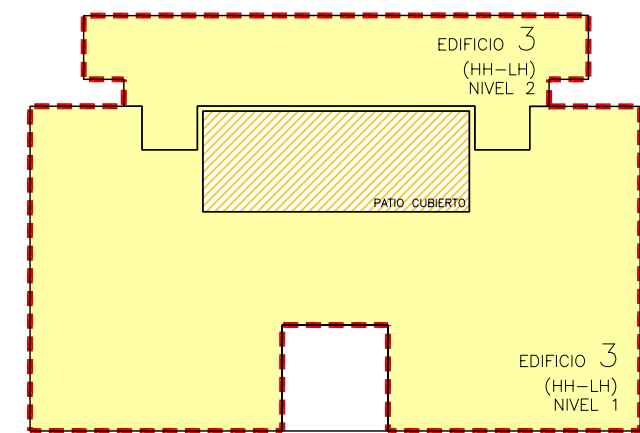
A3: e 1/500



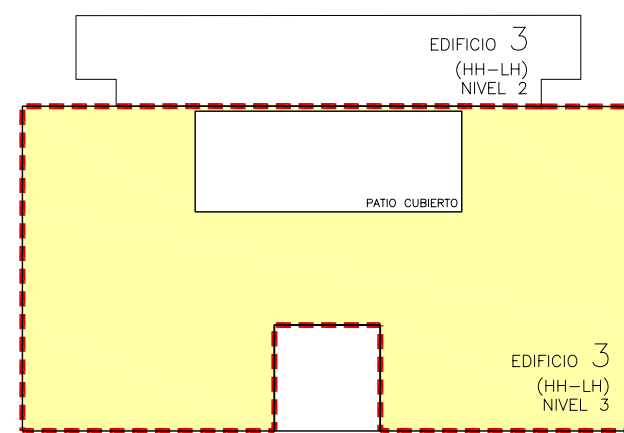
PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)



PLANTA NIVEL 1 / NIVEL 2
A3: e 1/500



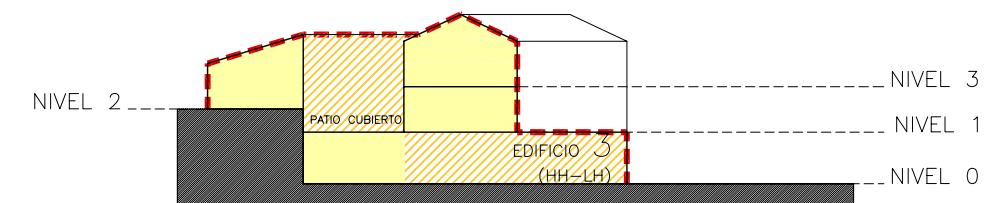
PLANTA NIVEL 3
A3: e 1/500

MODULO 3: edificio 3 (PERFILES)

A3: e 1/500

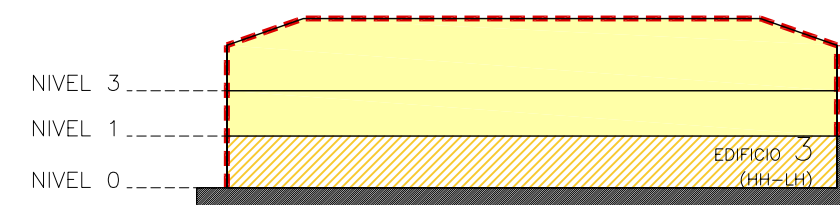
SECCIÓN 1

A3: e 1/500



SECCIÓN 2

A3: e 1/500



▪ **FICHA DEL MODULO 4. JANTOKIA – ATERPEA.**

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 750,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

· Superficie edificada cerrada 922,00 m2(t).
· Superficie edificada abierta 410 m2 x 50% 205,00 m2(t).
Total superficie edificada 1.127,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

· Superficie sobre rasante S/R..... 0,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.
Consolidación de los parámetros edificatorios existentes.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

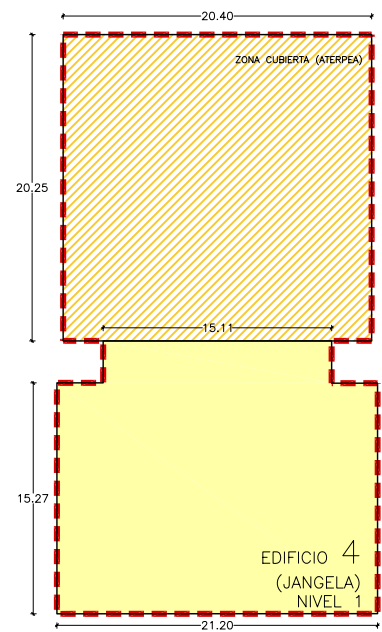
Uso y dominio privado.



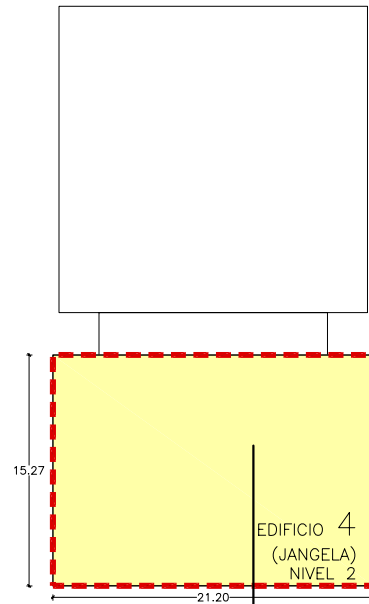


MODULO 4: edificio 4 (PLANTAS)

A3: e 1/500

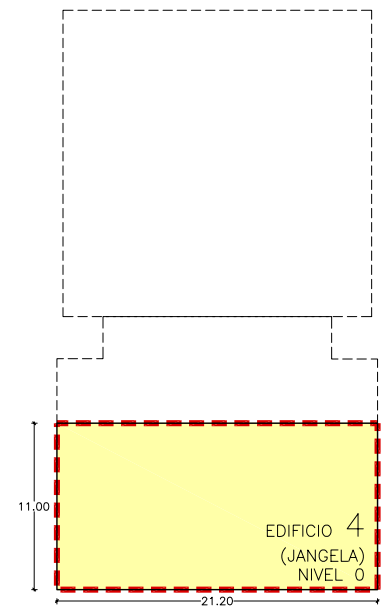


PLANTA NIVEL 1
A3: e 1/500

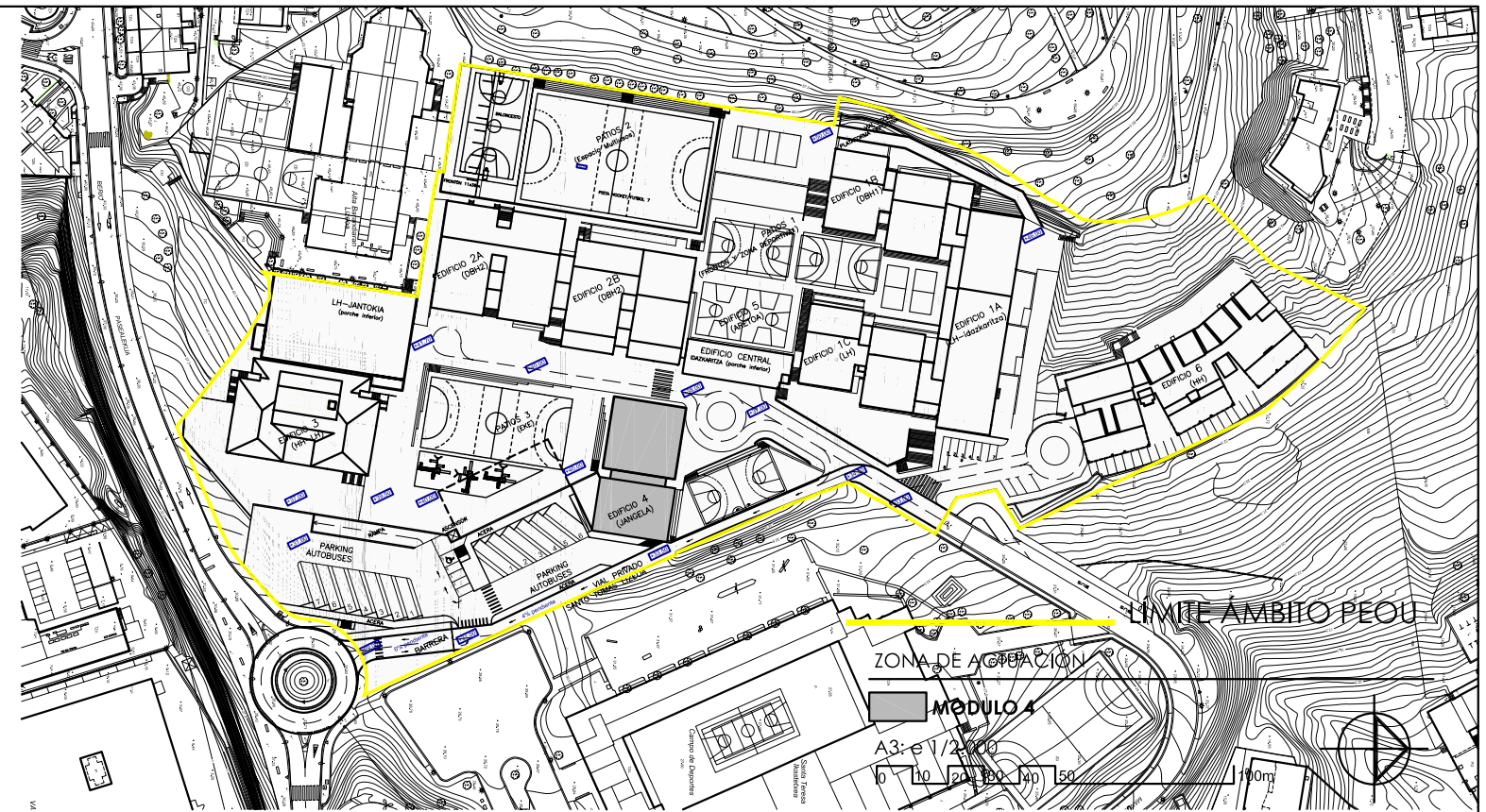


PLANTA NIVEL 2
A3: e 1/500

S1 ←



PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500



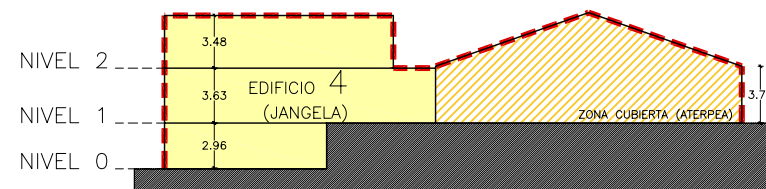
- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)

MODULO 4: edificio 4 (PERFILES)

A3: e 1/500

SECCIÓN 1 (estado actual)

A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 5. ARETOA.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 550,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 807,00 m2(t).
- Superficie edificada abierta (50%)..... 0,00 m2(t).
- Total superficie edificada 807,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

- Superficie sobre rasante S/R..... 0,00 m2(t)..

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Consolidación de los parámetros edificatorios existentes.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

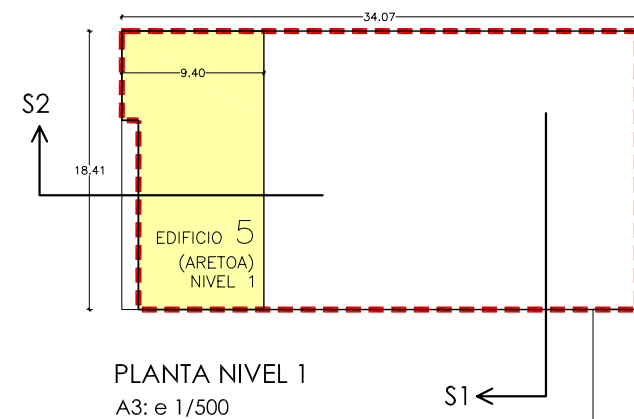
Uso y dominio privado.



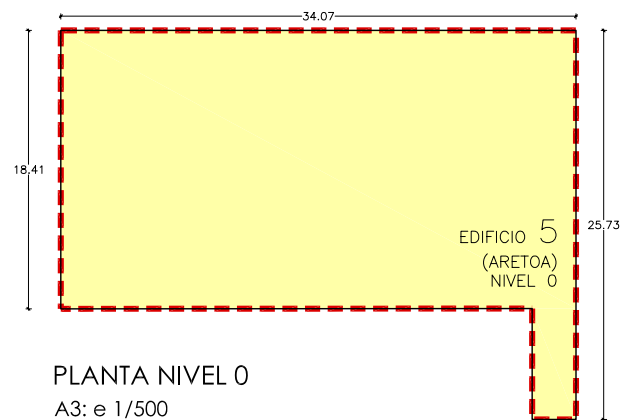


MODULO 5: edificio 5 (aretoa) (PLANTAS)

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 1
A3: e 1/500

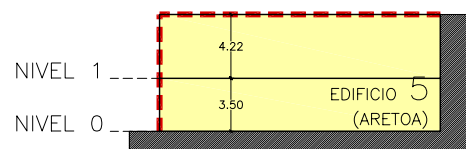


PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500

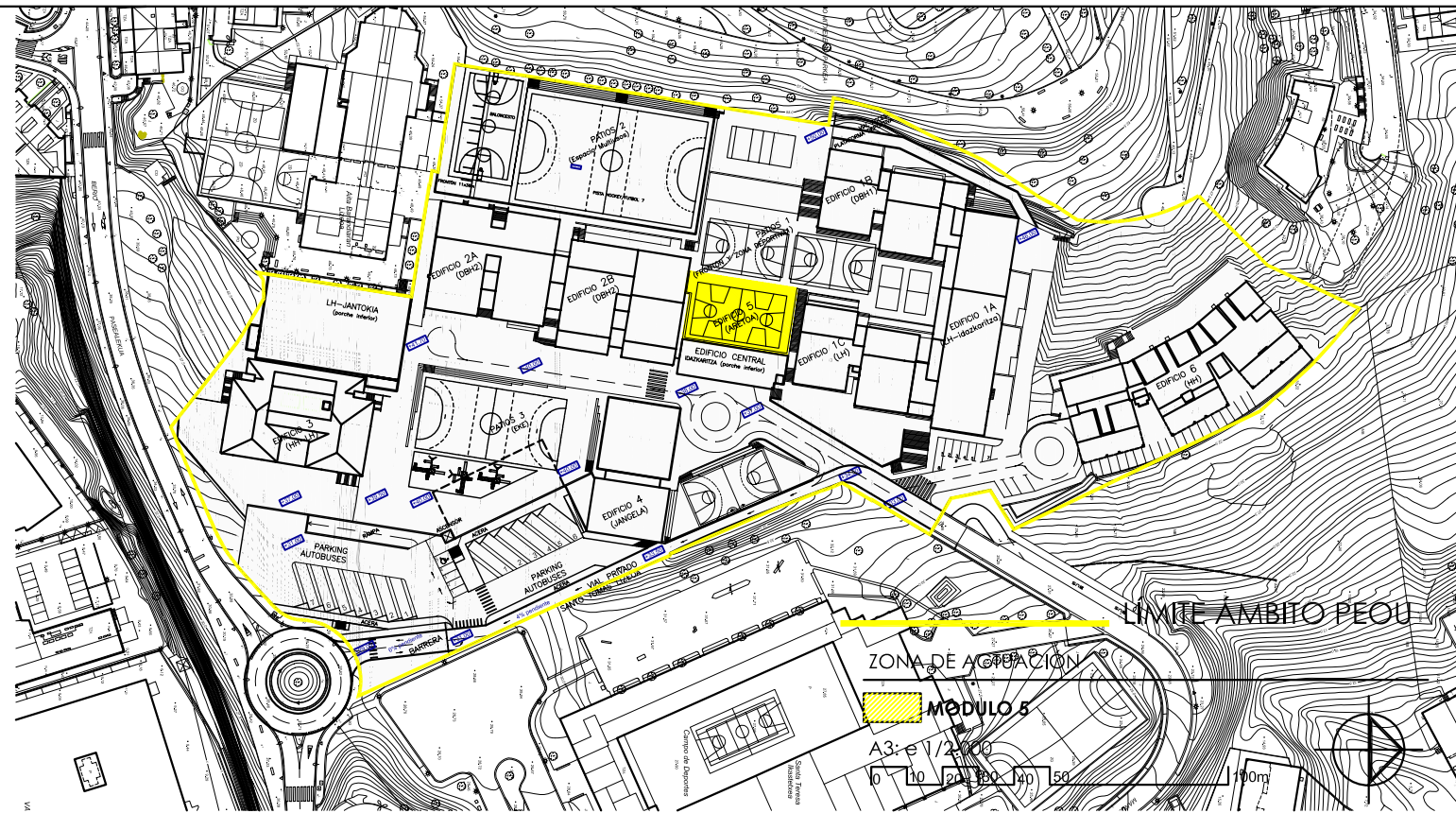
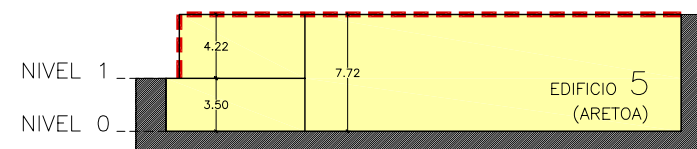
MODULO 5: edificio 5 (aretoa) (PERFILES)

A3: e 1/500

SECCIÓN 1 (estado actual)
A3: e 1/500



SECCIÓN 2 (estado actual)
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)

▪ FICHA DEL MODULO 6. HH.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo (parcela en concesión derecho de superficie) 4.300,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 1.930,00 m2(t).
- Superficie edificada abierta (50%)..... 360,00 m2(t).
- Total superficie edificada 2.290,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

- Superficie sobre rasante S/R..... 0,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Consolidación de los parámetros edificatorios existentes.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

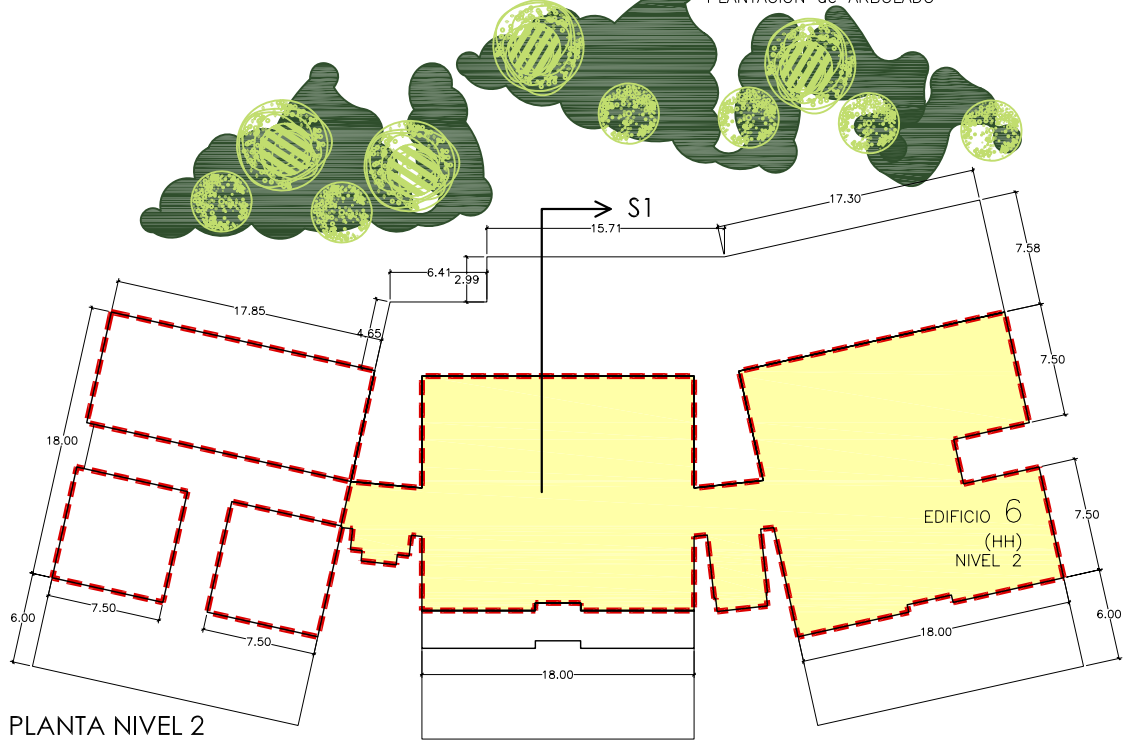
5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.

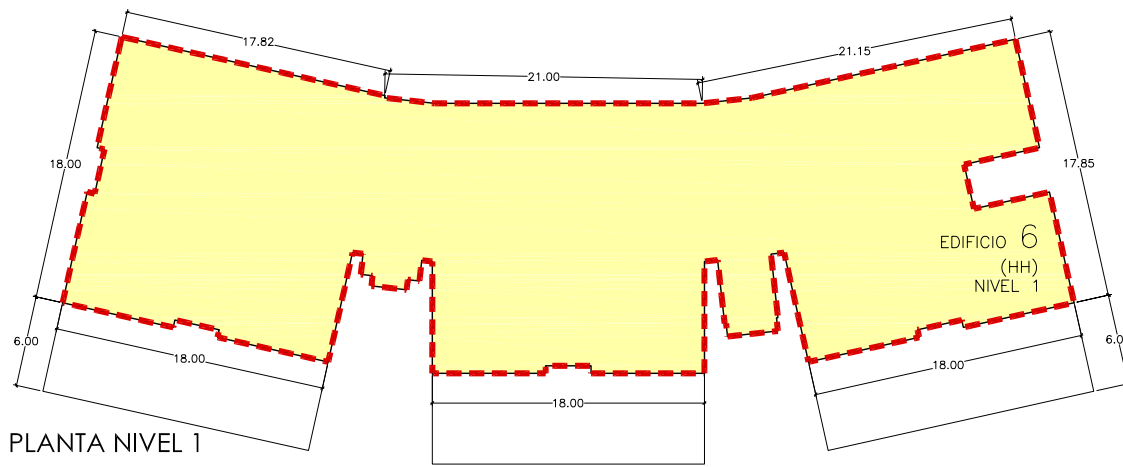


MODULO 6 : edificio 6 (HH) (PLANTAS)

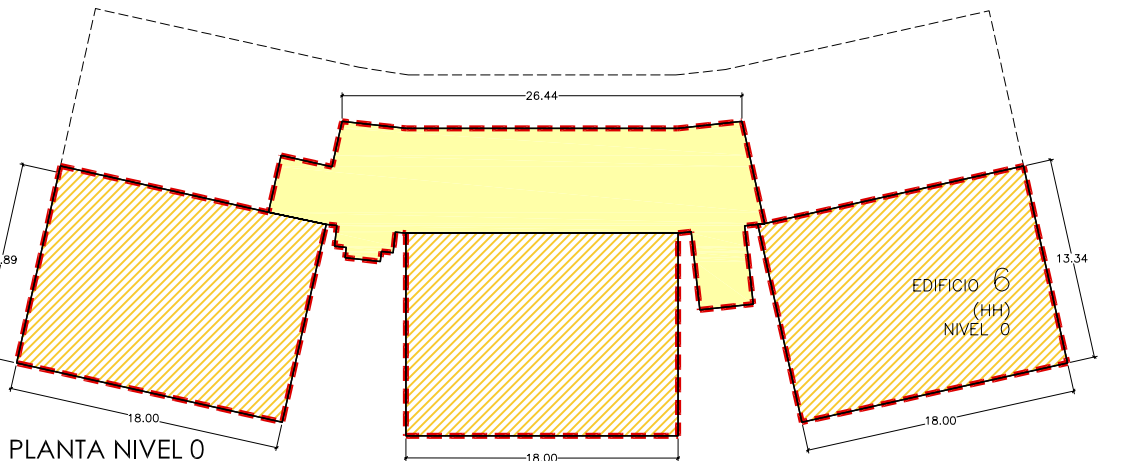
A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 2
A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 1
A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500

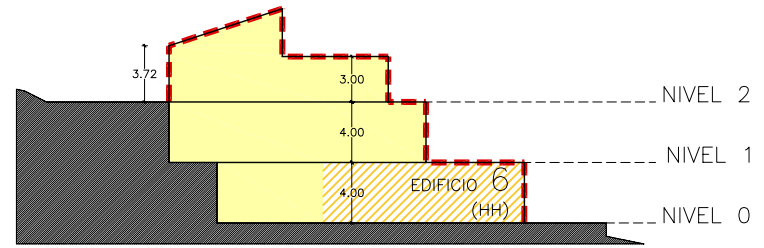


- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)

MODULO 6 : edificio 6 (HH) (PERFILES)

A3: e 1/500

SECCIÓN 1
A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 7. PATIOS 1 (FRONTON).

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 2.000,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 0,00 m2(t).
- Superficie edificada abierta Frontón 350,00 m2 x 50%..... 175,00 m2(t).
- Total superficie edificada 175,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

- Superficie sobre rasante S/R..... 0,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Consolidación de los parámetros edificatorios existentes.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

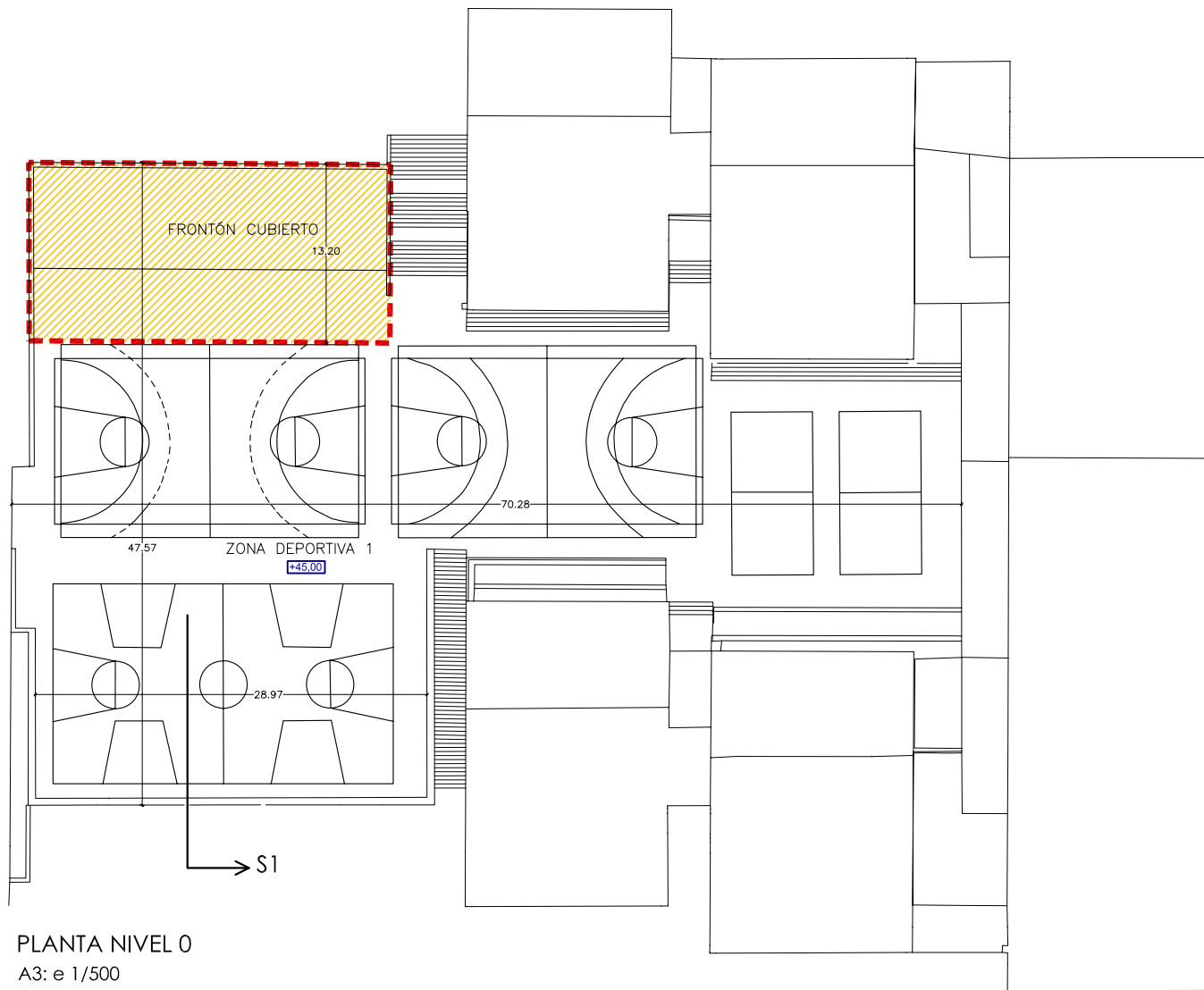
5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.

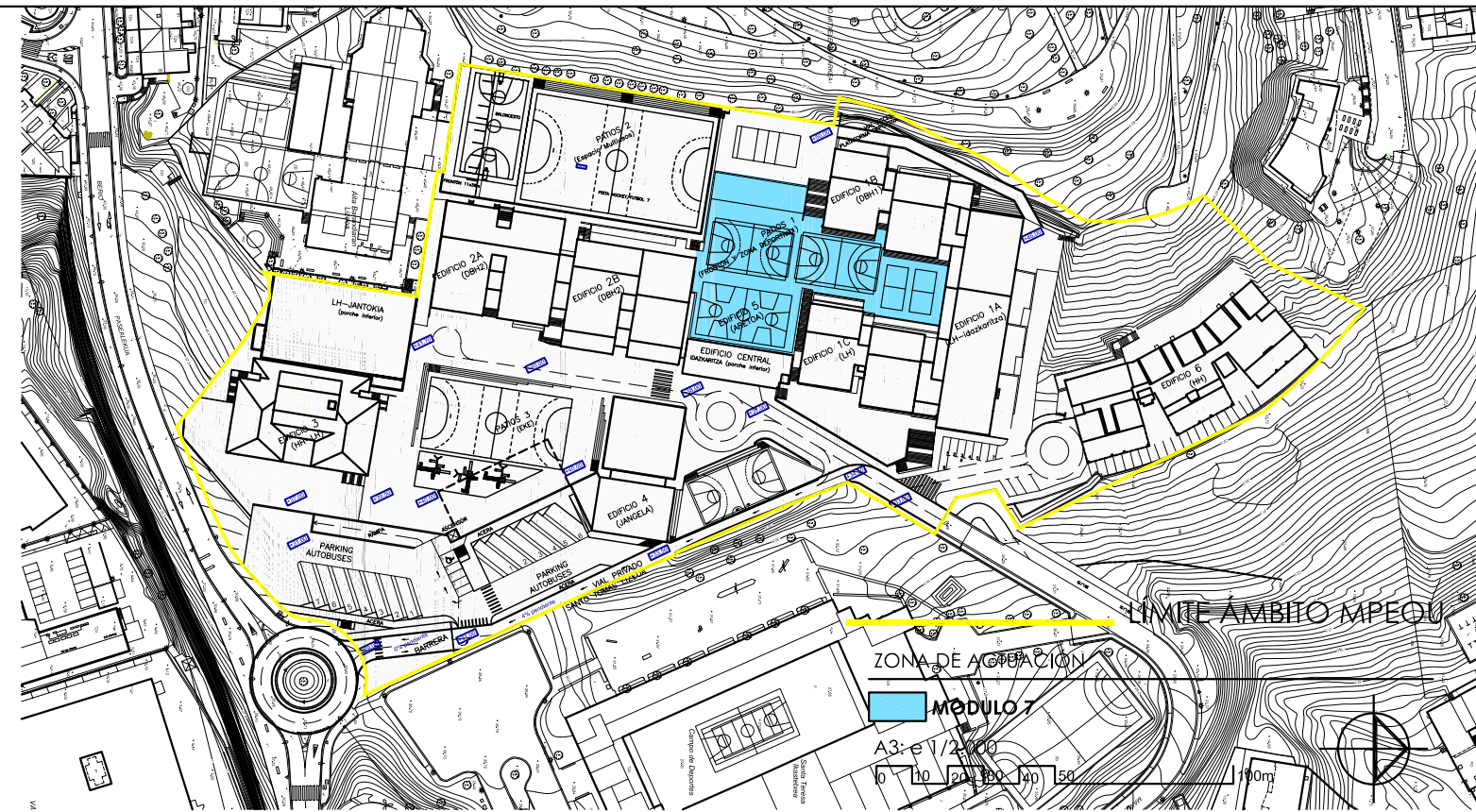


MODULO 7 : Patios 1 (Frontón y Zona Deportiva 1) (PLANTAS)

A3: e 1/500 20m



PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500

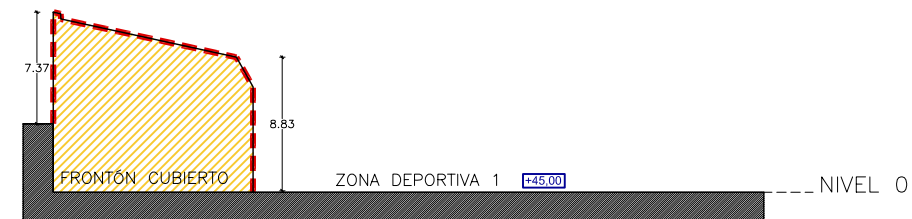


- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)

MODULO 7 : Patios 1 (Frontón y Zona Deportiva 1) (PERFILES)

A3: e 1/500 20m

SECCIÓN 1 (estado actual)
A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 8. PATIOS 2 – ESPACIO MULTIUSOS.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Reforma y cubrimiento de la mayor parte de la superficie del Módulo, mediante la unificación a una misma rasante media (+48,50) de las diversas plataformas existentes y ejecución de una cubierta con el fin de desarrollar un nuevo y amplio espacio multiusos.

- Ejecución de un espacio bajo rasante para albergar usos auxiliares (vestuarios, almacenes, etc...) a nivel de la plataforma del Módulo 7. Patios 1 (+45,00), y bajo la rasante +48,50 de la plataforma del suelo del Módulo 8.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 3.700,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

· Superficie edificada cerrada 0,00 m2(t).
· Superficie edificada abierta (50%)..... 0,00 m2(t).
Total superficie edificada 0,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

· Superficie sobre rasante S/R.
Superficie a edificar abierta 2.700,00 m2 x 50% 1.350,00 m2(t).
Total superficie sobre rasante 1.350,00 m2(t).

· Superficie bajo rasante B/R.

Superficie a edificar bajo rasante 500,00 m2(t).
Total superficie bajo rasante..... 500,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

· Perfil de edificación..... según documentación gráfica.
· Altura de edificación según documentación gráfica.
· Alineaciones máximas según documentación gráfica.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.



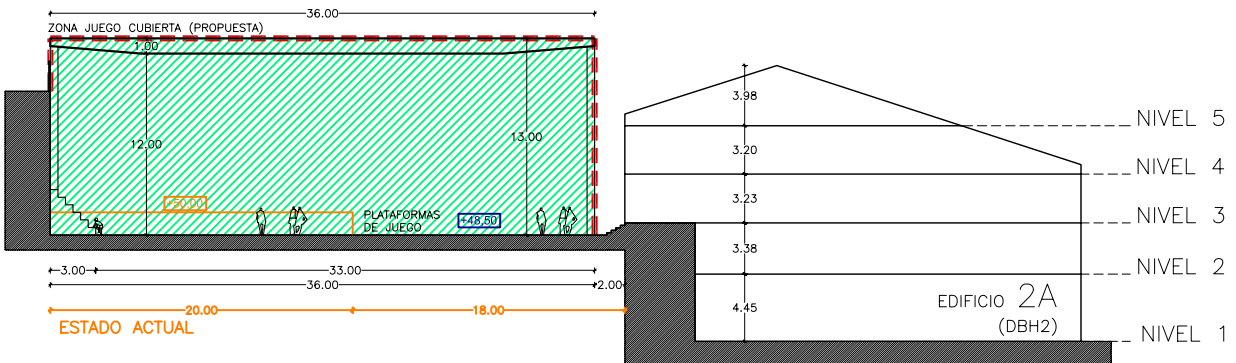


MODULO 8: Patios 2 (Espacio Multiusos) (PERFILES)

A3: e 1/500

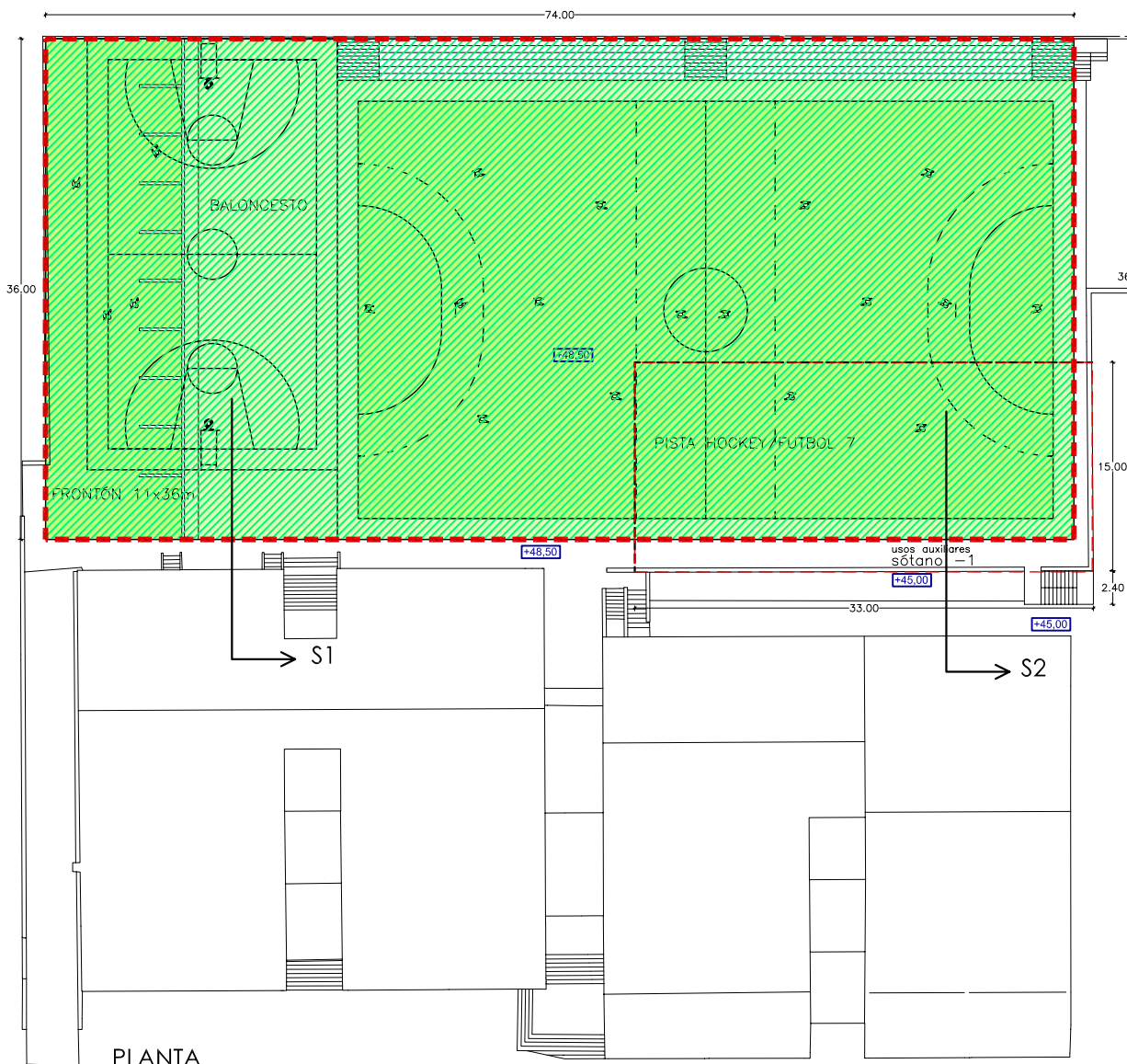
SECCIÓN 1 (propuesta)

A3: e 1/500

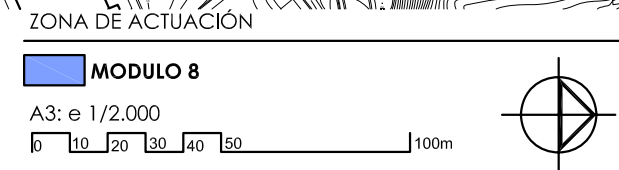
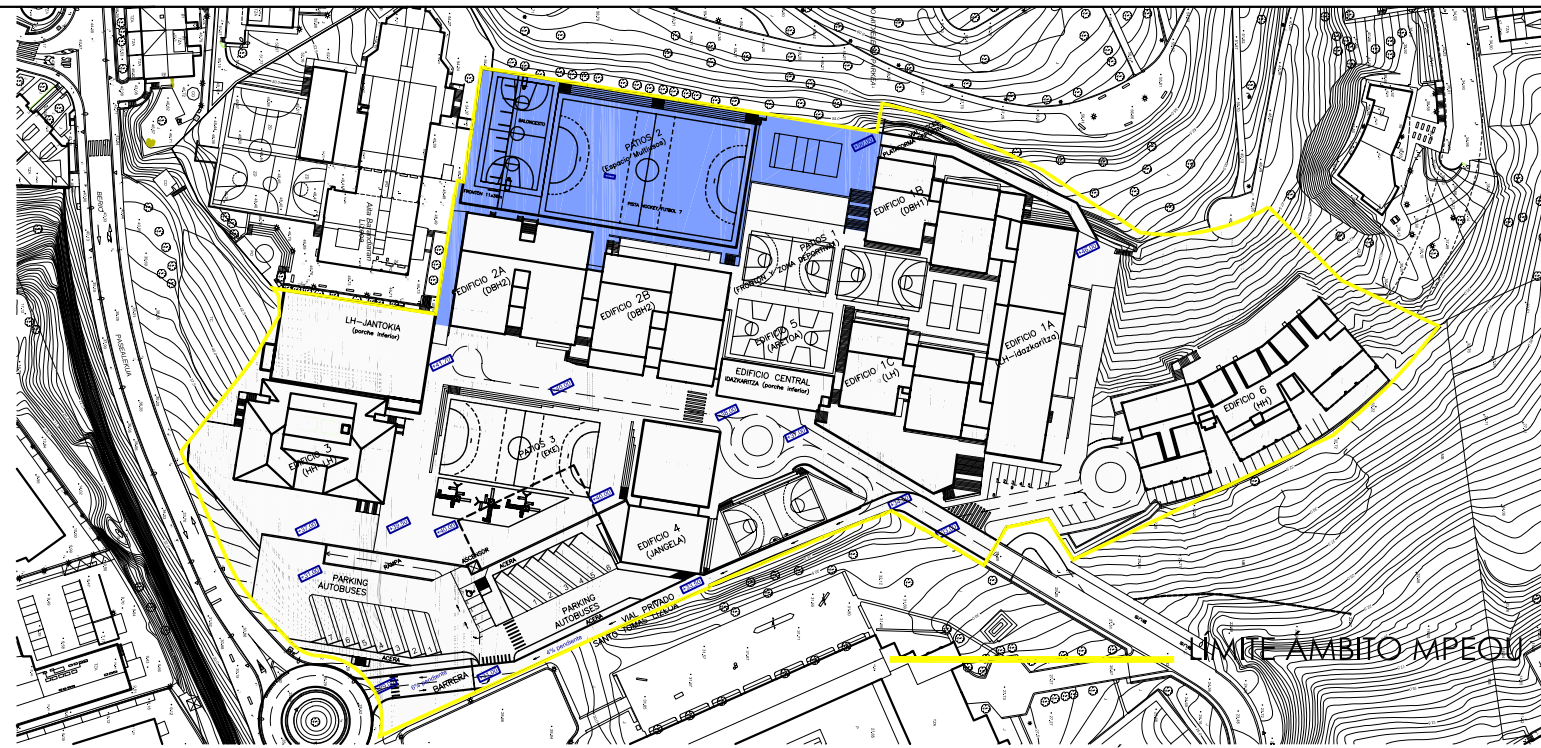


MODULO 8: Patios 2 (Espacio Multiusos) (PLANTAS)

A3: e 1/500



PLANTA
A3: e 1/500

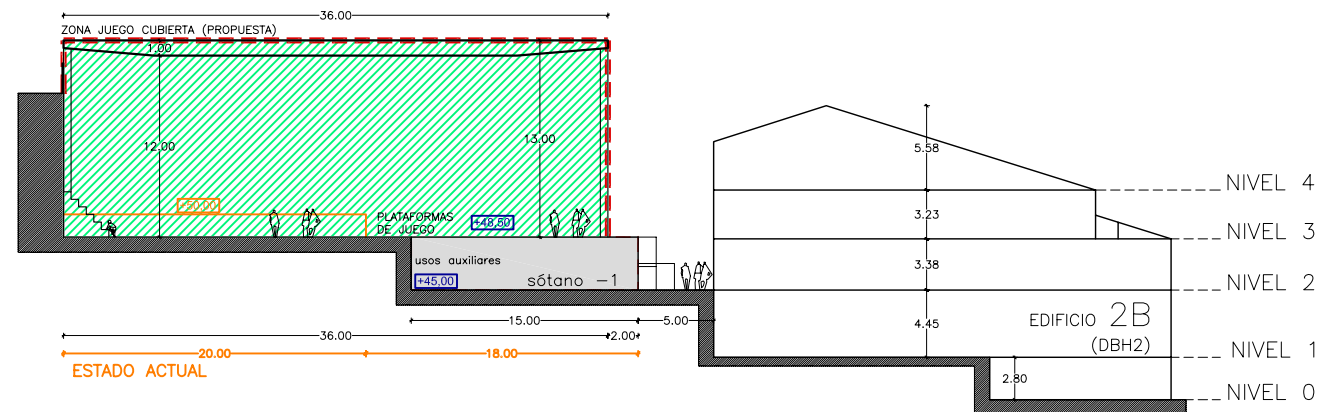


MODULO 8: Patios 2 (Espacio Multiusos) (PERFILES)

A3: e 1/500

SECCIÓN 2 (propuesta)

A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 9. VIARIO ESTE Y PARKING.

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Ejecución de un vial que conecte el acceso de Manuel Lardizabal pasealekua con el acceso de la glorieta de Berio pasealekua, el cual, desde la glorieta hasta alcanzar el Módulo 4. dispondrá en su trazado de una doble vía de dos direcciones, y a partir de aquí y hasta su conexión con Manuel Lardizabal de una vía de dirección única.

- Ejecución de un parking al aire libre para autobuses.

- Ejecución de un edificio de aparcamiento para autobuses en su planta baja y de aparcamiento para vehículos en su cubierta.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 6.200,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

· Superficie edificada cerrada 0,00 m2(t).

· Superficie edificada abierta 0,00 m2(t).

Total superficie edificada 0,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

· Superficie sobre rasante S/R.

Total superficie a edificar sobre rasante 0,00 m2(t).

· Superficie bajo rasante B/R.

Superficie a edificar bajo rasante 2.000,00 m2(t).

Total superficie bajo rasante 2.000,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

· Perfil de edificación según documentación gráfica.

· Altura de edificación según documentación gráfica.

· Alineaciones máximas según documentación gráfica.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.

Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.





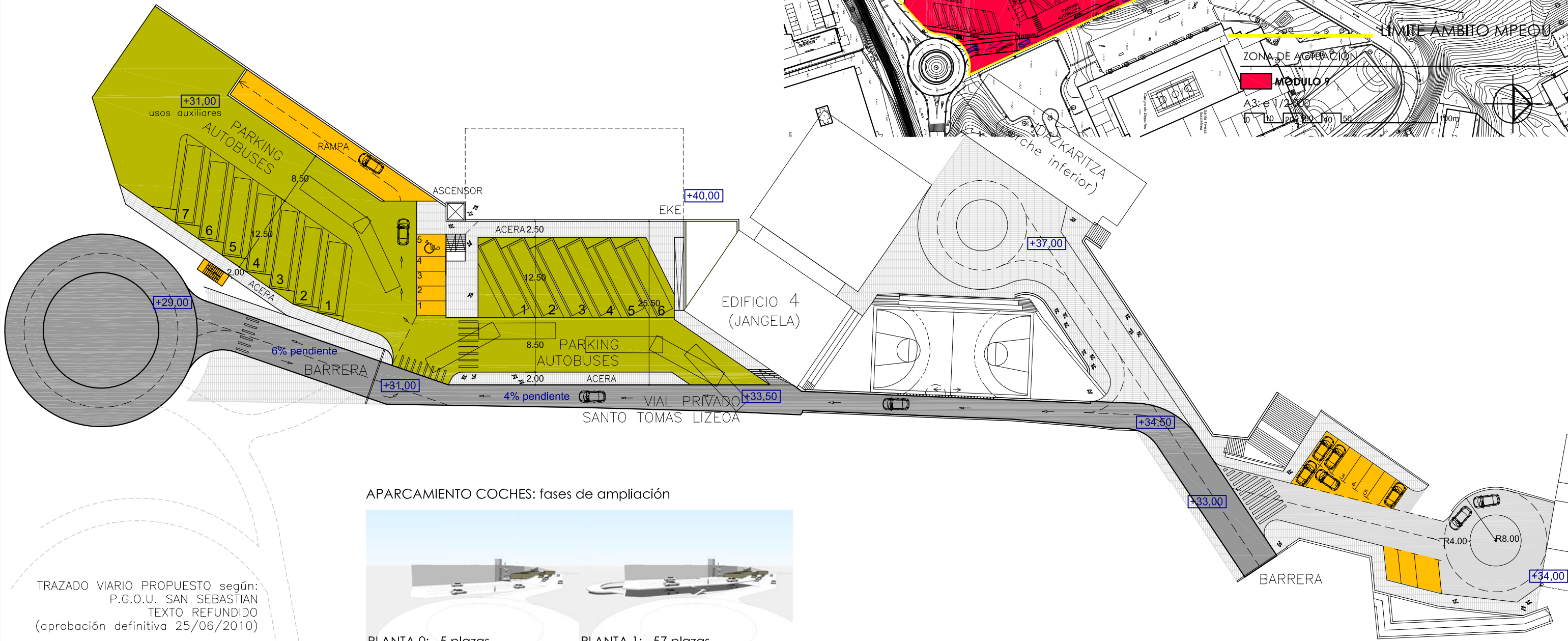
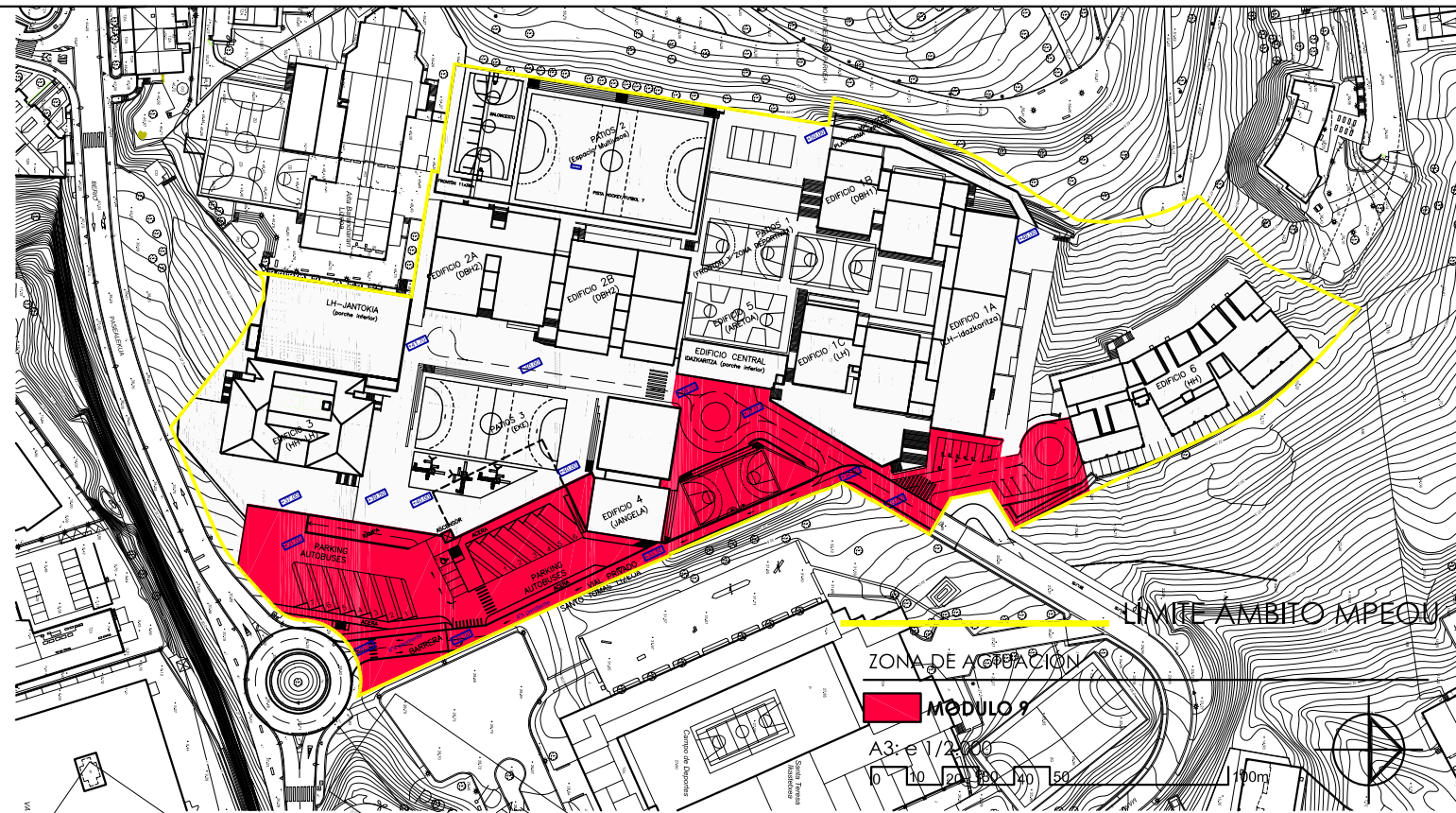
MODULO 9: Viario y Parking

A3: e 1/600

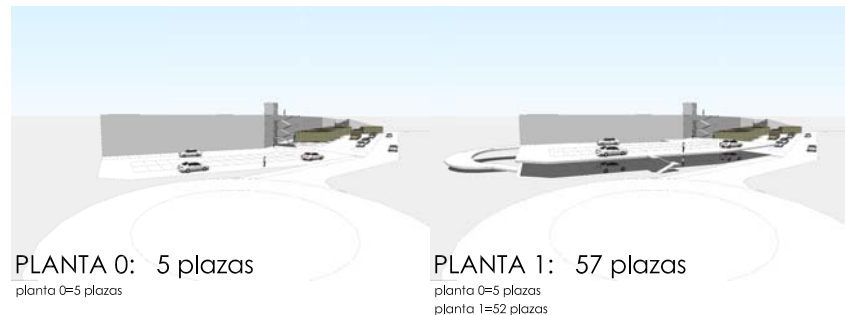
PLANTA

A3: e 1/600

- APARCAMIENTO COCHES
- APARCAMIENTO AUTOBUSES
- APARCAMIENTO MOTOS
- APARCAMIENTO BICIS
- +31,00 RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA



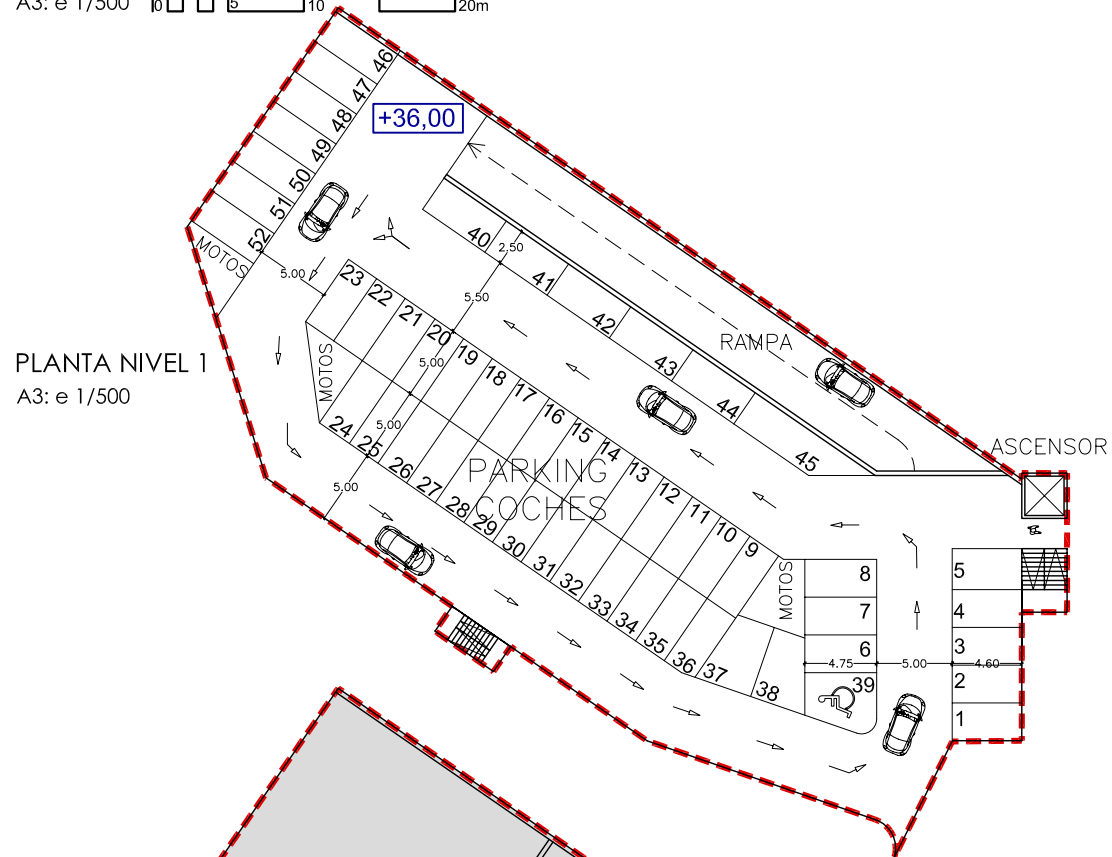
APARCAMIENTO COCHES: fases de ampliación



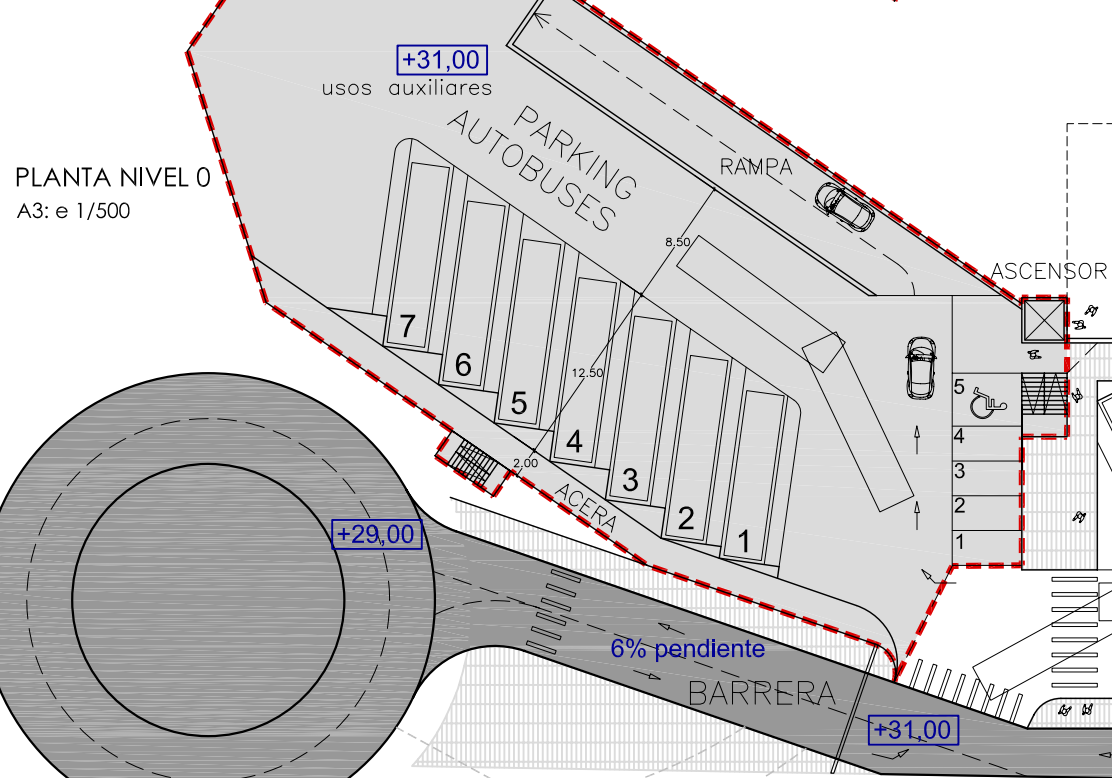
TRAZADO VIARIO PROPUESTO según:
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN
TEXTO REFUNDIDO
(aprobación definitiva 25/06/2010)

MODULO 9: Viario y Parking (PLANTAS)

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 1
A3: e 1/500



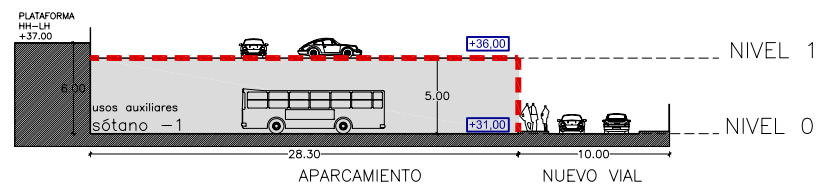
PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500

MODULO 9: Viario y Parking (PERFILES)

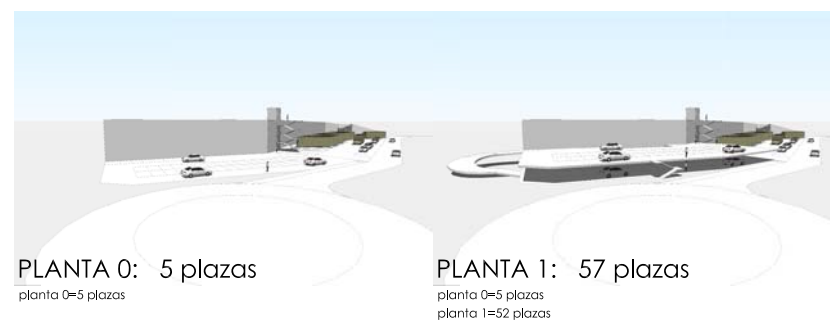
A3: e 1/500

SECCIÓN 1 (propuesta)

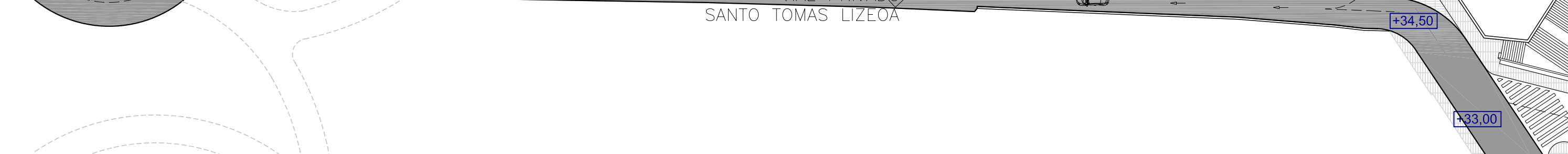
A3: e 1/500



APARCAMIENTO COCHES: fases de ampliación



- ALINEACIÓN MÁXIMA
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- NUEVA EDIFICABILIDAD CERRADA (100%)
- NUEVA EDIFICABILIDAD ABIERTA (50%)
- EDIFICABILIDAD B/R (uso auxiliar)
- +31,00 RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA



▪ FICHA DEL MODULO 10. EDIFICIO CENTRAL

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Consolidación de la edificación existente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 300,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 343,00 m2(t).

- Superficie edificada abierta 270 m2 x 50% 135,00 m2(t).

Total superficie edificada 478,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

- Superficie sobre rasante S/R.

Total superficie a edificar sobre rasante 0,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Consolidación de los parámetros edificatorios existentes.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.

Plantas B/R Usos auxiliares.

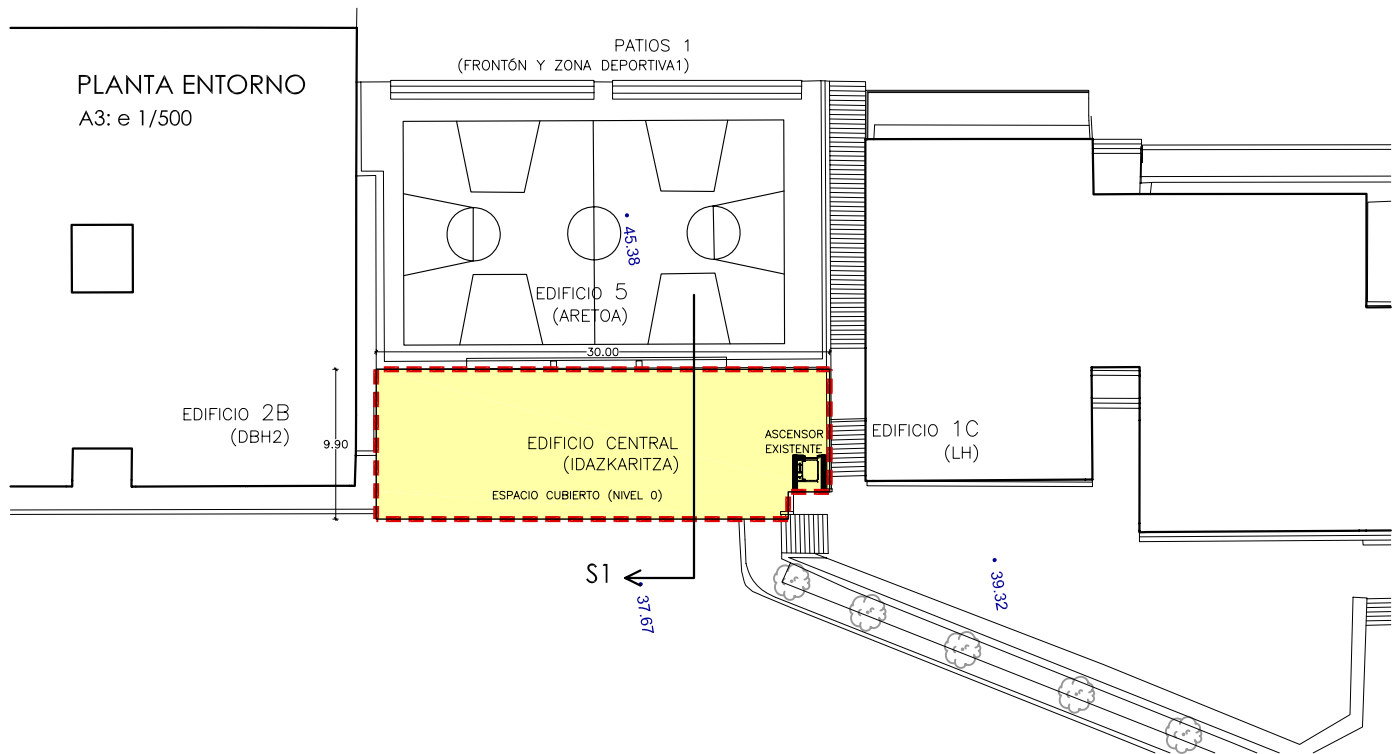
5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.



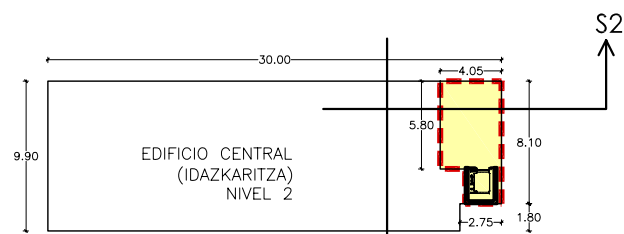
MODULO 10: EDIFICIO CENTRAL (PLANTA ENTORNO)

A3: e 1/500



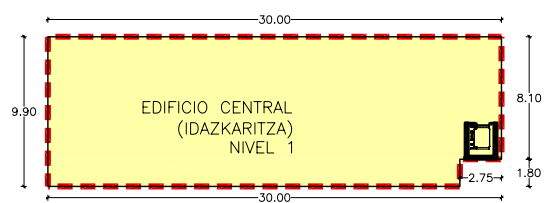
MODULO 10: EDIFICIO CENTRAL (PLANTAS)

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 2

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 1

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 0

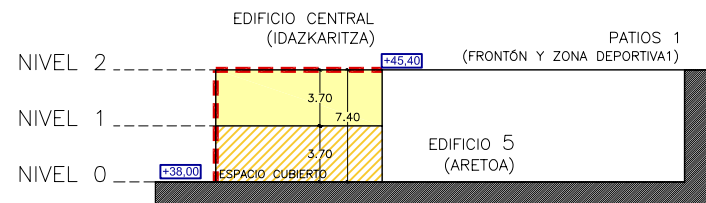
A3: e 1/500

MODULO 10: EDIFICIO CENTRAL (PERFILES)

A3: e 1/500

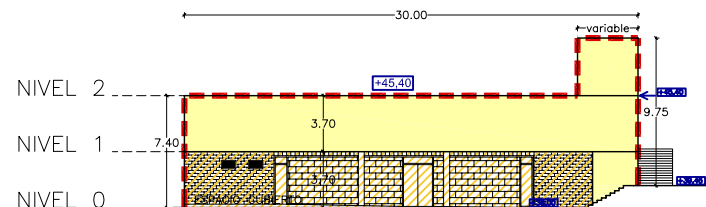
SECCIÓN 1

A3: e 1/500



SECCIÓN 2

A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA

EDIFICIO CONSTRUIDO

(*) LICENCIA concedida: 12.julio.2013

Exp: 2013/27

(*) FIN de OBRA: 23.diciembre.2013

▪ FICHA DEL MODULO 11. PATIOS 3 - EKE

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

Como consecuencia de la consolidación del Módulo 4. Edificio 4B Aterpea, se elimina el pequeño cubrimiento que se proponía por el PEOU STL para este Módulo 11.

Por otro lado, bajo rasante de este Módulo 11. y dando frente a la dársena descubierta de autobuses, se propone la disposición dos plantas de dimensiones aproximadas de 34x14,50 m. Estas dos plantas tienen una superficie aproximada de 500,00 m²(t), lo que hace un total de edificabilidad bajo rasante de **1.000,00 m²(t)**.

a) Ordenación:

- Ejecución de dos plantas bajo rasante dando frente a la dársena descubierta de autobuses, para usos auxiliares al equipamiento docente.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 3.450,00 m².

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 0,00 m²(t).
- Superficie edificada abierta (50%)..... 0,00 m²(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

· Superficie sobre rasante S/R.
Total superficie a edificar S/R 0,00 m²(t).

· Superficie bajo rasante B/R.

Total superficie a edificar B/R 1.000,00 m²(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

· Perfil de edificación..... según documentación gráfica.
· Altura de edificación según documentación gráfica.
· Alineaciones máximas según documentación gráfica.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.

Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

Uso y dominio privado.



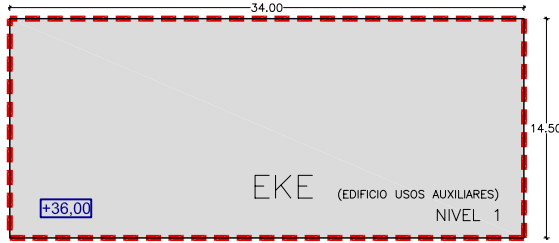


MODULO 11 : Patios 3 (EKE) (PLANTAS)

A3: e 1/500



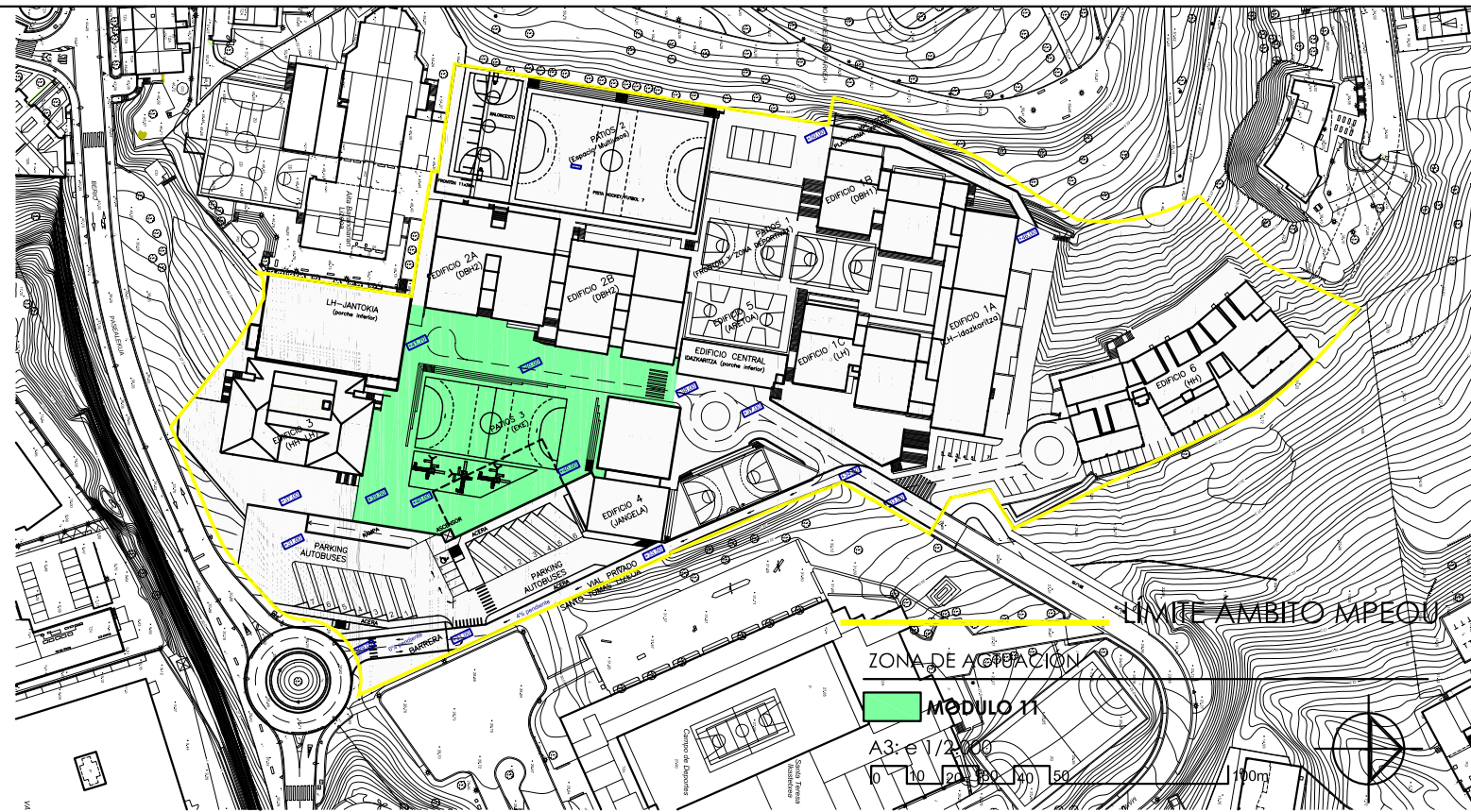
PLANTA NIVEL 2
A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 1
A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 0
A3: e 1/500



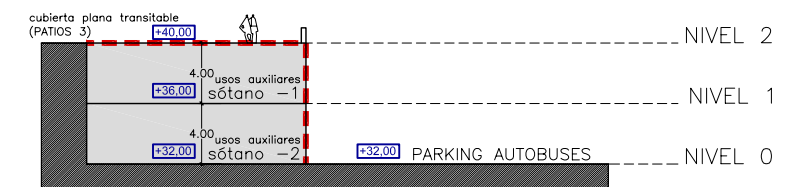
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- NUEVA EDIFICABILIDAD ABIERTA (50%)
- NUEVA EDIFICABILIDAD CERRADA (100%)
- EDIFICABILIDAD B/R (uso auxiliar)
- +40.00 RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA

MODULO 11 : Patios 3 (EKE) (PERFILES)

A3: e 1/500

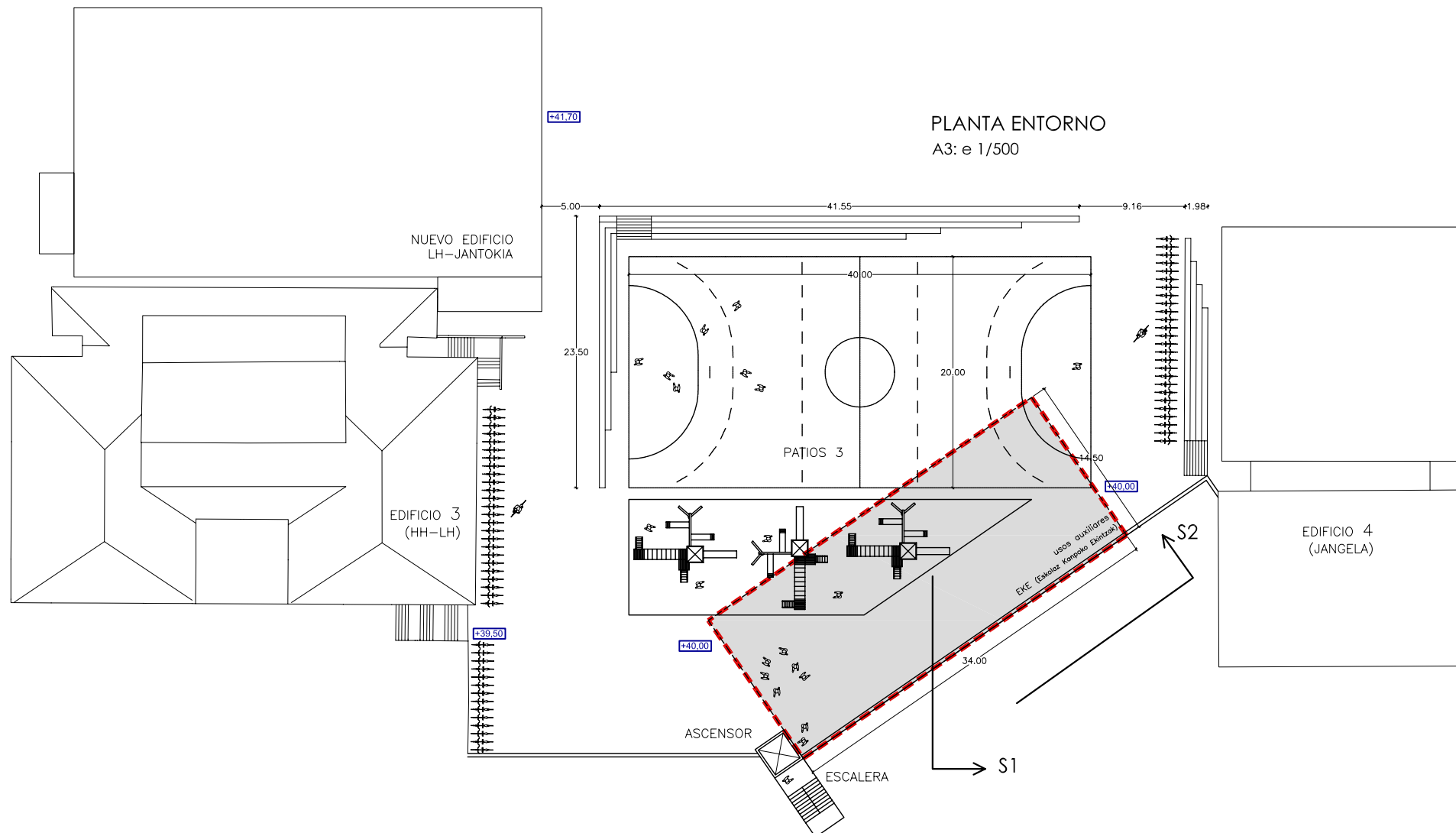
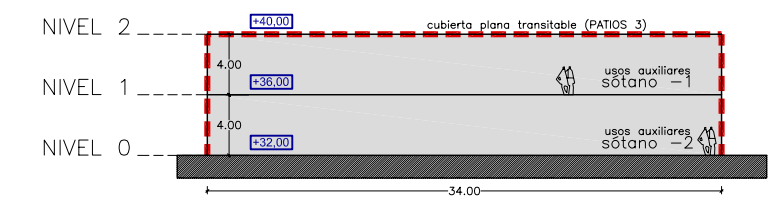
SECCIÓN 1 (propuesta)

A3: e 1/500



SECCIÓN 2 (propuesta)

A3: e 1/500



▪ FICHA DEL MODULO 12. NUEVO EDIFICIO HH-LH

1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- Ejecución de un nuevo edificio de dos plantas sobre rasante, para el servicio de comedor, la ampliación de aulas y despachos, así como un patio cubierto en planta baja y un patio descubierto en cubierta.

2.- Superficie.

Superficie aproximada del Módulo 1.000,00 m2.

3.- Condiciones de Edificación.

a) Edificabilidad existente consolidada.

- Superficie edificada cerrada 0,00 m2(t).
- Superficie edificada abierta (50%)..... 0,00 m2(t).
Total superficie edificación existente 0,00 m2(t).

b) Nueva edificabilidad propuesta.

· Superficie sobre rasante S/R.
Superficie edificada cerrada 978,00 m2(t).
Superficie edificada abierta 944 m2 x 50% 472,00 m2(t).
Total superficie a edificar S/R 1.450,00 m2(t).

· Superficie bajo rasante B/R.

Total superficie a edificar B/R 0,00 m2(t).

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

· Perfil de edificación..... según documentación gráfica.
· Altura de edificación según documentación gráfica.
· Alineaciones máximas según documentación gráfica.

4.- Condiciones de uso.

Plantas S/R Uso de equipamiento docente.
Plantas B/R Usos auxiliares.

5.- Condiciones de dominio.

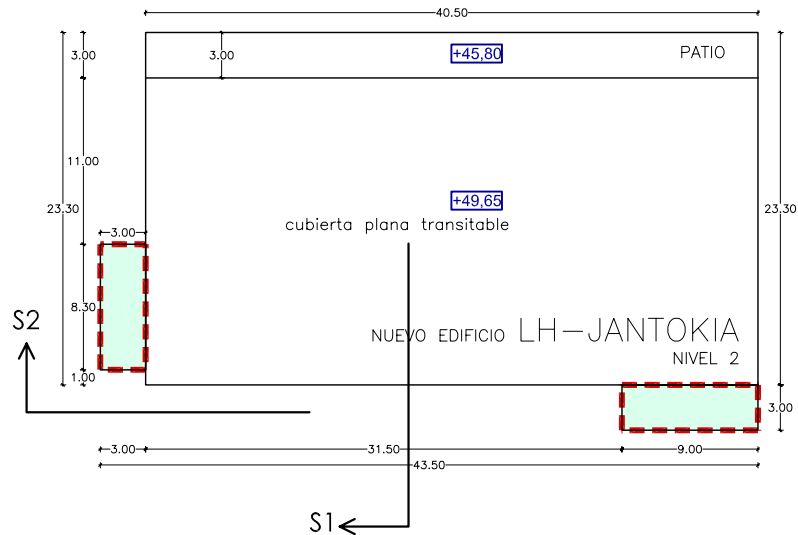
Uso y dominio privado.





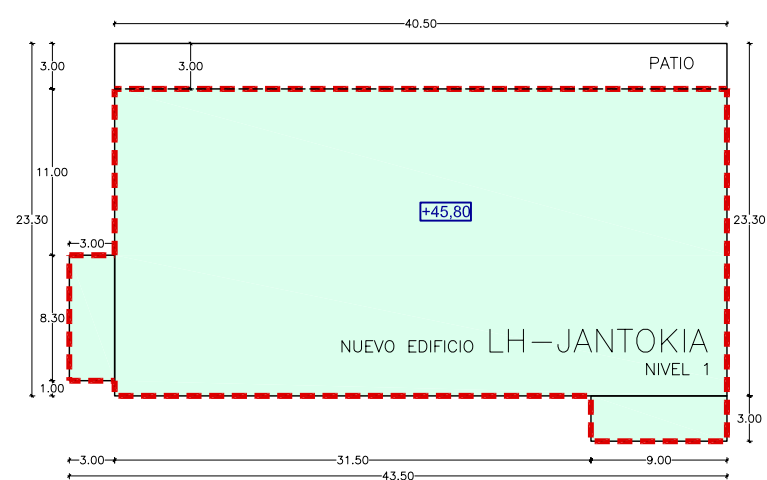
MODULO 12: nuevo edificio LH-JANTOKIA (PLANTAS)

A3: e 1/500



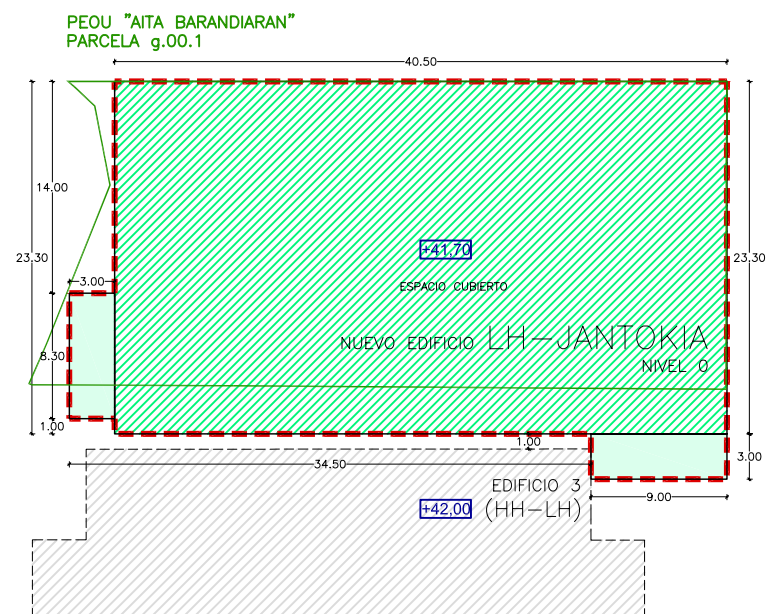
PLANTA NIVEL 2

A3: e 1/500



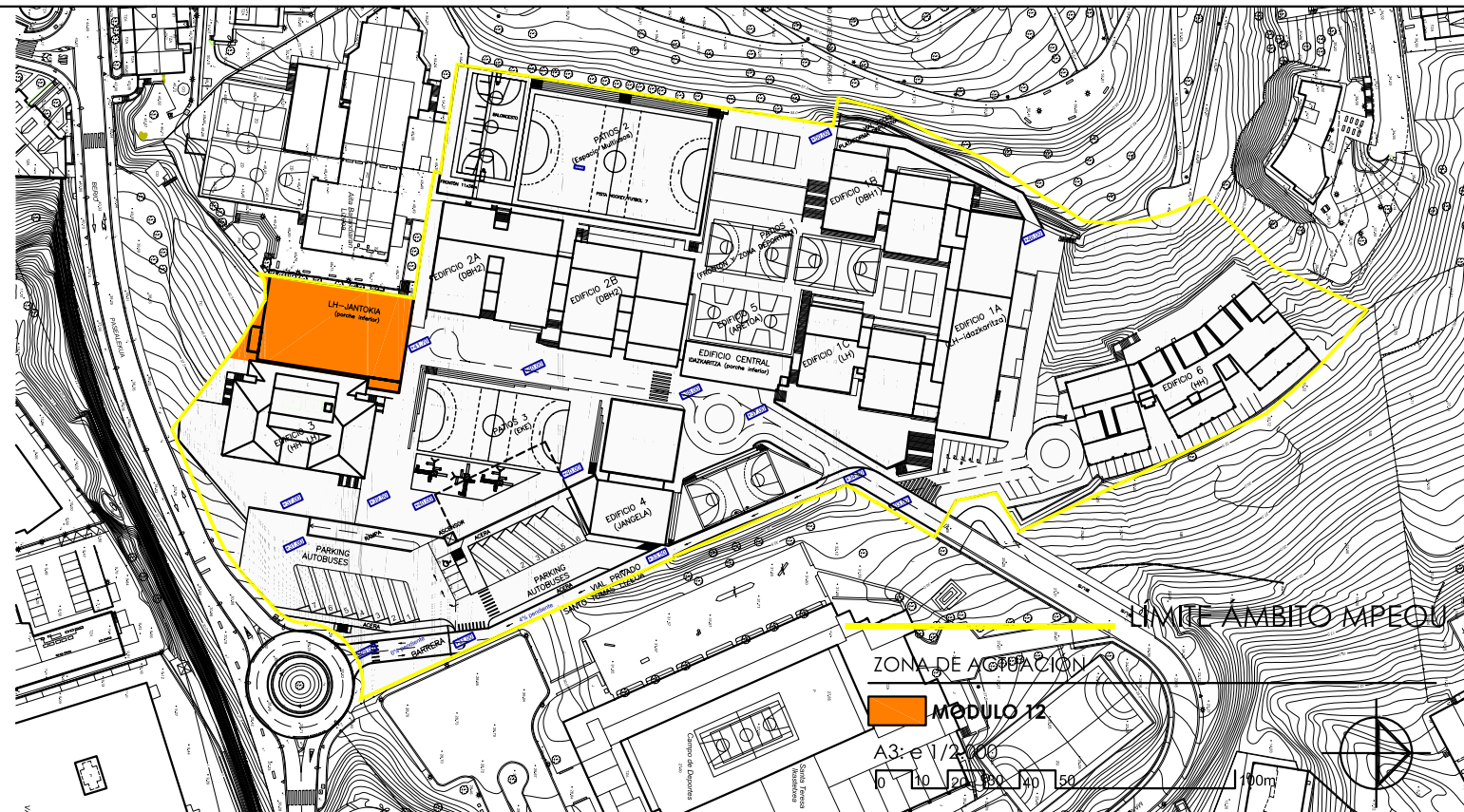
PLANTA NIVEL 1

A3: e 1/500



PLANTA NIVEL 0

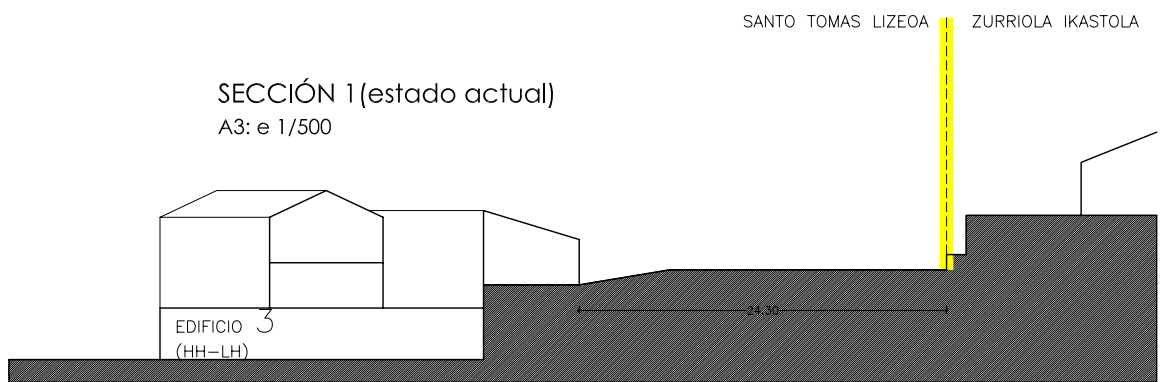
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE CERRADA CONSOLIDADA (100%)
- EDIFICABILIDAD EXISTENTE ABIERTA CONSOLIDADA (50%)
- NUEVA EDIFICABILIDAD CERRADA (100%)
- NUEVA EDIFICABILIDAD ABIERTA (50%)
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA

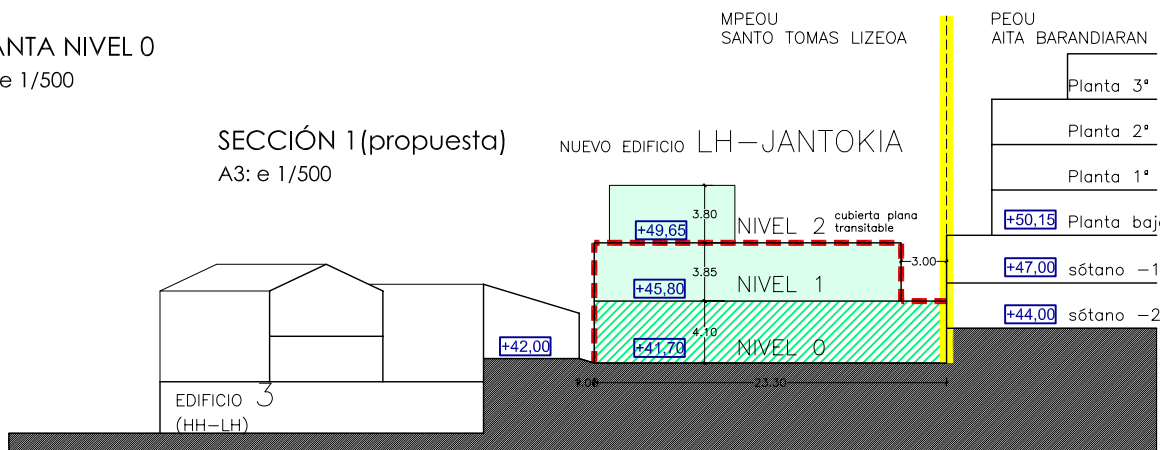
MODULO12: nuevo edificio LH-JANTOKIA (PERFILES)

A3: e 1/500



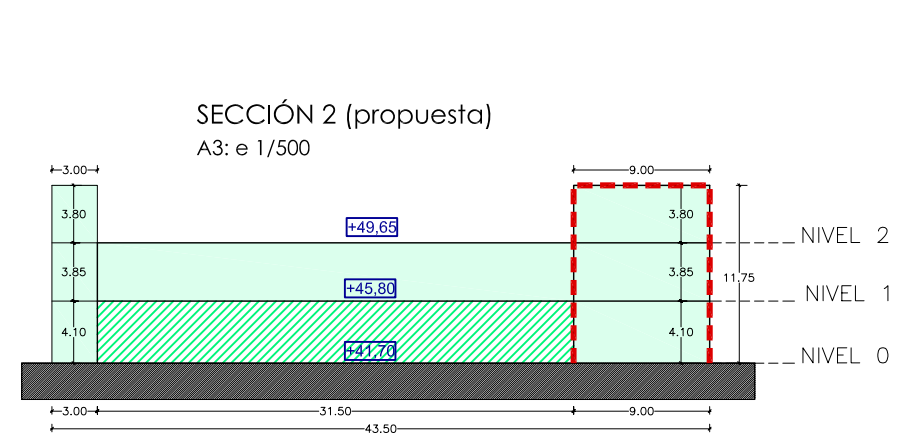
SECCIÓN 1 (estado actual)

A3: e 1/500



SECCIÓN 1 (propuesta)

A3: e 1/500



SECCIÓN 2 (propuesta)

A3: e 1/500

Documento C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE LA EJECUCIÓN

1.- SISTEMA DE ACTUACION

El tipo de actuación propuesta, consistente en el desarrollo edificatorio asignado por el PGOU al ámbito de STL, no se requiere de sistema de actuación alguno para el desarrollo del mismo.

2.- EJECUCION DE LA URBANIZACION

Este desarrollo edificatorio no requiere de obras de urbanización, no siendo objeto de tramitación urbanística Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización alguno.

3.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PROYECTADAS

Tal y como se ha señalado anteriormente no se exige el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

En cuanto a la edificación propuesta, el ambicioso programa de ordenación, edificación y rehabilitación propuesto por la MPEOU STL, pretendía, por primera vez y desde una visión de conjunto, establecer unos criterios y objetivos para el desarrollo del ámbito delimitado de Santo Tomas Lizeoa para un amplio periodo de tiempo.

Considerando la importante inversión económica necesaria para completar todo lo propuesto en dicho documento se estableció un periodo aproximado de entre 4 y 8 años.

Así, en el periodo reciente desde verano de 2013, fecha de aprobación el PEOU STL, hasta hoy día, enero de 2018, se han desarrollado casi en su totalidad las Fases 1 y 2 previstas por dicho documento.

a) Fase 1:

Se da inicio al Proceso de Reordenación y Rehabilitación de las instalaciones de STL mediante los trabajos siguientes:

1º Rehabilitación energética de los Módulos 1. LH-DBH y 2 DBH-Batxillergoa, mediante la sustitución de las carpinterías de fachada.

2º Ejecución del ascensor del Módulo 10. Nuevo edificio representativo STL.

3º Rehabilitación de los edificios para adecuarse a las condiciones de seguridad vigentes.

b) Fase 2:

En esta 2ª fase se procede a la liberación de espacios en edificios existentes y a consolidar, con el fin de poder realizar el traslado del Jantokia, para lo cual se ejecuta el nuevo edificio representativo STL del Módulo 10. al cual se traslada todo el servicio administrativo del centro docente.

1º Ejecución del edificio representativo STL del Módulo 10.

2º Ejecución de una nueva glorieta provisional situada junto al nuevo edificio representativo STL, facilite la carga y descarga rápida de alumnos y la racionalización de la circulación de vehículos.

3º Ejecución al final de M. Lardizabal pasealekua de un vial de retorno en forma de lagrima que facilite la circulación viaria.”



La presente Modificación del PEOU STL, considerando los mismos parámetros de importante inversión económica necesaria para completar todo lo propuesto en el documento, establece un periodo aproximado de desarrollo de entre 5 y 10 años.

La programación y sus correspondientes fases presentadas tienen carácter orientativo, pudiendo variar en función de la disponibilidad de acceso a financiación bancaria y de las posibilidades de crédito, así como de las necesidades funcionales que puedan surgir a lo largo de los próximos años.

No obstante, se definen tres grandes hitos de ejecución con carácter orientativo, pudiendo considerarse como de mayor precisión en su definición el primero de ellos y de carácter más general los dos posteriores.

a) Hito 1: inicio verano de 2018.

El primer gran hito contempla la ejecución prioritaria de la edificación prevista en el Módulo 12. LH. Este edificio debe albergar en su planta alta la necesaria ampliación de aulas, despachos de profesores y servicios auxiliares, así como un comedor que dé servicio a la totalidad de los alumnos de HH y LH. Su planta baja se destinará a patio de recreo cubierto y su cubierta a patio de recreo descubierto.

1º Incorporación al ámbito Santo Tomas Lizeoa de la parcela g.00/1 definida por el PEOU "IB.10.2 Aita Barandiaran", y denominada Módulo 12. LH - Jantokia.

2º Ejecución del nuevo edificio previsto en el Módulo 12. LH - Jantokia.

b) Hito 2: inicio verano de 2023.

El segundo gran hito contempla la ejecución de un equipamiento auxiliar para el centro docente. Se trata de una gran superficie horizontal cubierta a desarrollar en el Módulo 8. Patios 2 - Espacio Multiusos, y destinada a usos auxiliares diversos (recreativos, culturales, deportivos, etc...).

1º Nivelación de las plataformas existentes a la nueva rasante +48,50.

2º Cubrimiento mediante una estructura de cubierta.

c) Hito 3: inicio verano de 2028.

El tercer y último hito contempla la que se pretende sea la solución definitiva al problema de tráfico. Así, se acometerá el desarrollo del Módulo 9. Viario Este y Parking, por las fases siguientes:

1º Apertura del Vial Este y ejecución de los muros de contención y configuración de la plataforma ligeramente horizontal.

2º Ejecución de la zona de dársenas de autobuses todas al aire libre.

3º Ejecución de los espacios bajo rasante del Módulo 11. Patios 3 y EKE, para desarrollar usos auxiliares.

4º Ejecución del nuevo parking en altura.

Además de estos 3 grandes hitos, durante este periodo se solaparán las actuaciones de rehabilitación de los edificios existentes con el fin de adecuarse a las condiciones de accesibilidad y seguridad vigentes, tal y como vienen recogidas en el Proyecto de Actividad de STL.



4.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN

Las cesiones establecidas en el PGOU para el ámbito STL, fueron materializadas en el desarrollo del Módulo 10. Edificio Central (Expediente de Obra Mayor: 2013/27).

5.- CONDICIONES DE EXPROPIACION

De acuerdo a los criterios establecidos por el PGOU para el A.U. IB.10 Berio, se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos del ámbito "AAE.1/IB.10" (e.10/1) delimitado en el vigente Plan General.

El régimen de urbanización del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1) será el establecido en el correspondiente proyecto de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales reguladas en la legislación urbanística vigente.

La obtención del suelo y la ejecución y abono de las cargas de urbanización incluidas en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" (e.10/1) delimitado por el vigente Plan General corresponderá al Ayuntamiento.

6.- CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

La obtención de la licencia de primera ocupación de la parcela edificable, estará condicionada al correcto funcionamiento de la edificación que se trate, en cuanto a su accesibilidad rodada y peatonal, y disponibilidad de la totalidad de los servicios.

Todas las actuaciones previstas se podrán desarrollar por fases.

Donostia – San Sebastián, enero de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.
USLAN S.L.



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.





Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERO

La Ley 2/2006 (LSU) en su Artículo 68.- relativo a la documentación que deben contener los documentos de planeamiento, establece que la necesidad de redactar un Estudio de viabilidad económico-financiera; mientras que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Artículo 22.- relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, en su apartado 3., establece dichas actuaciones requieren de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una parcela de equipamiento educativo, cuyo titular es la sociedad cooperativa propietaria de la Ikastola, Santo Tomas Lizeoa Loistarain Kooperatiba Elkartea.

Esta cooperativa educativa obtuvo la *Declaración Administrativa de Utilidad Pública*, concedida por el Consejero de Justicia, Trabajo y Seguridad Social, mediante Orden de 22 de mayo de 2006, del Consejero de Justicia, Empleo y Seguridad Social. Dicha orden, declara de utilidad pública a la sociedad cooperativa denominada Santo Tomás Lizeoa-Loistarain, S. Coop (BOPV, núm. 121, de 27 de junio de 2006) en aplicación del artículo 137.2 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, en cuanto entidad que contribuye a la promoción del interés general de Euskadi mediante el desarrollo de sus funciones.

Esta *Declaración de Utilidad Pública*, otorga, entre otros, el derecho a gozar de exenciones, bonificaciones, subvenciones y demás beneficios de carácter económico, fiscal y administrativo que en cada caso se acuerden.

Por otro lado, cabe señalar que se trata de la actuación propuesta es de propietario único, actuando dentro de un ámbito de su propiedad y no existiendo equidistribución de cargas y beneficios alguna, y que las correspondientes cesiones públicas urbanizadas se encuentran ya materializadas.

Además, de acuerdo a las directrices de organización y gestión de la ejecución establecida, el ambicioso programa de ordenación, edificación y rehabilitación propuesto, supone una importante inversión económica que se pretende realizar en un amplio periodo de tiempo.

La programación y sus correspondientes fases propuestas tienen carácter orientativo, pudiendo variar en función de la disponibilidad de acceso a financiación bancaria y de las posibilidades de crédito, así como de las necesidades funcionales que puedan surgir a lo largo de los próximos años.

Por lo tanto, tomando en consideración todas estas condiciones, el desarrollo del ámbito Santo Tomas Lizeoa no requiere necesariamente de una viabilidad económico-financiera, ni de un aseguramiento de viabilidad económica en términos de rentabilidad tal y como se recoge en la legislación vigente.

Donostia – San Sebastián, enero de 2018.

Arquitectos:
Jon Uranga Etxabe.
USLAN S.L.



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:
Natxo Izeta Beraetxe.





Documento E: PLANOS

I.- PLANOS DE INFORMACION

- I.01.- Situación.**
- I.02.- Emplazamiento.**
- I.03.- Topográfico.**
- I.04.- Parcelario.**
- I.05.- PGOU: Clasificación del suelo.**
- I.06.- PGOU: Zonificación Global.**
- I.07.- PGOU: Zonificación Pormenorizada**
- I.08.- PGOU: Condiciones de Ejecución.**
- I.09.- Infraestructuras de servicios urbanos: estado actual.**

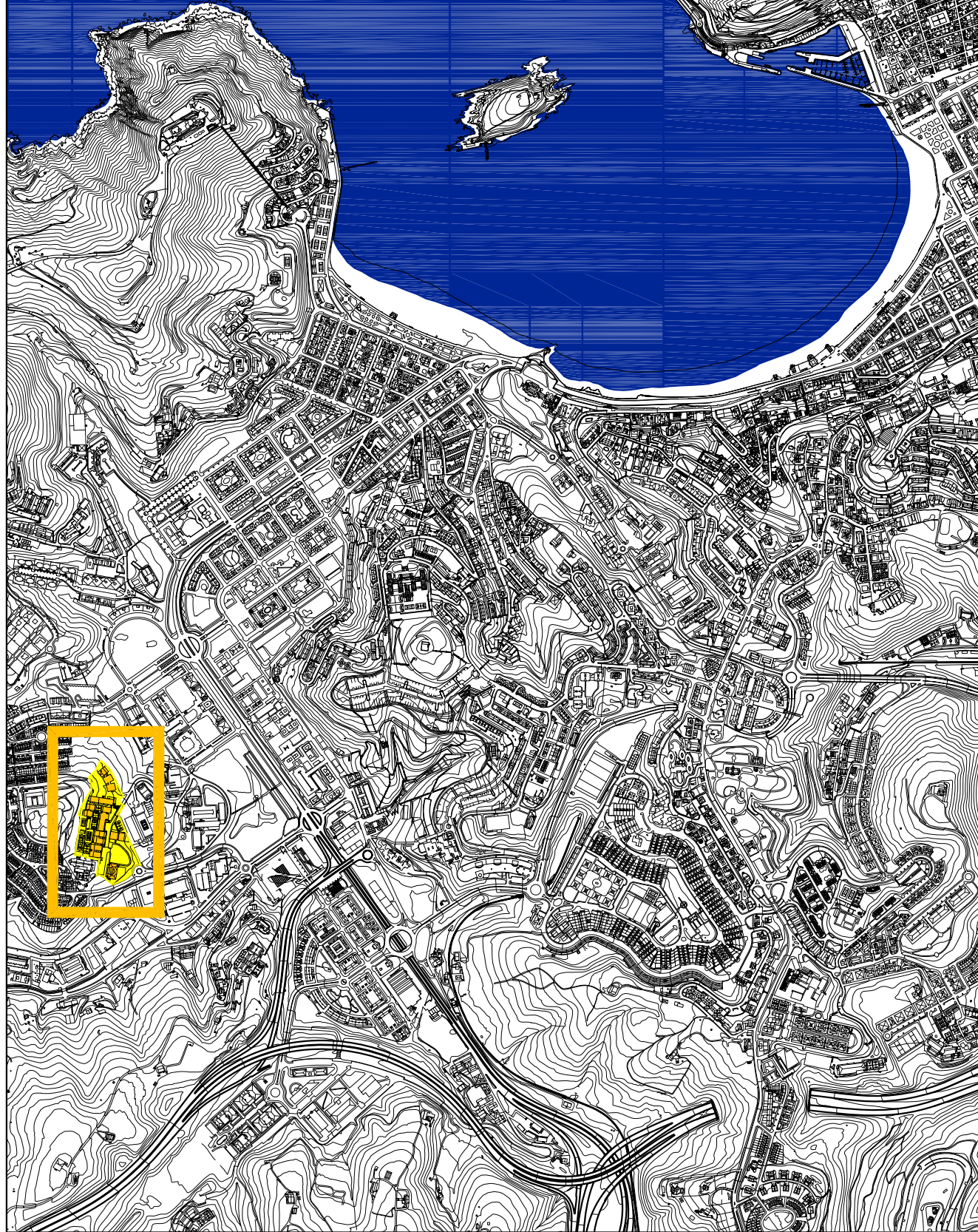
O.- PLANOS DE ORDENACION

- O.01.- Delimitación del ámbito STL.**
- O.02.- Ordenación General.**
- O.03.- Zonificación Pormenorizada.**
- O.04.- Definición Geométrica: alineaciones y rasantes.**
- O.05.- Secciones Generales.**
- O.06.- Ordenación superpuesta al estado actual.**
- O.07.- Condiciones de dominio y uso.**
- O.08.- Infraestructura de servicios urbanos: propuesta.**
- O.09.- Condiciones de gestión.**
- O.10.- Justificación DB-SI.**

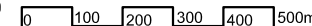


DONOSTIA

situación 1/15.000

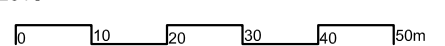


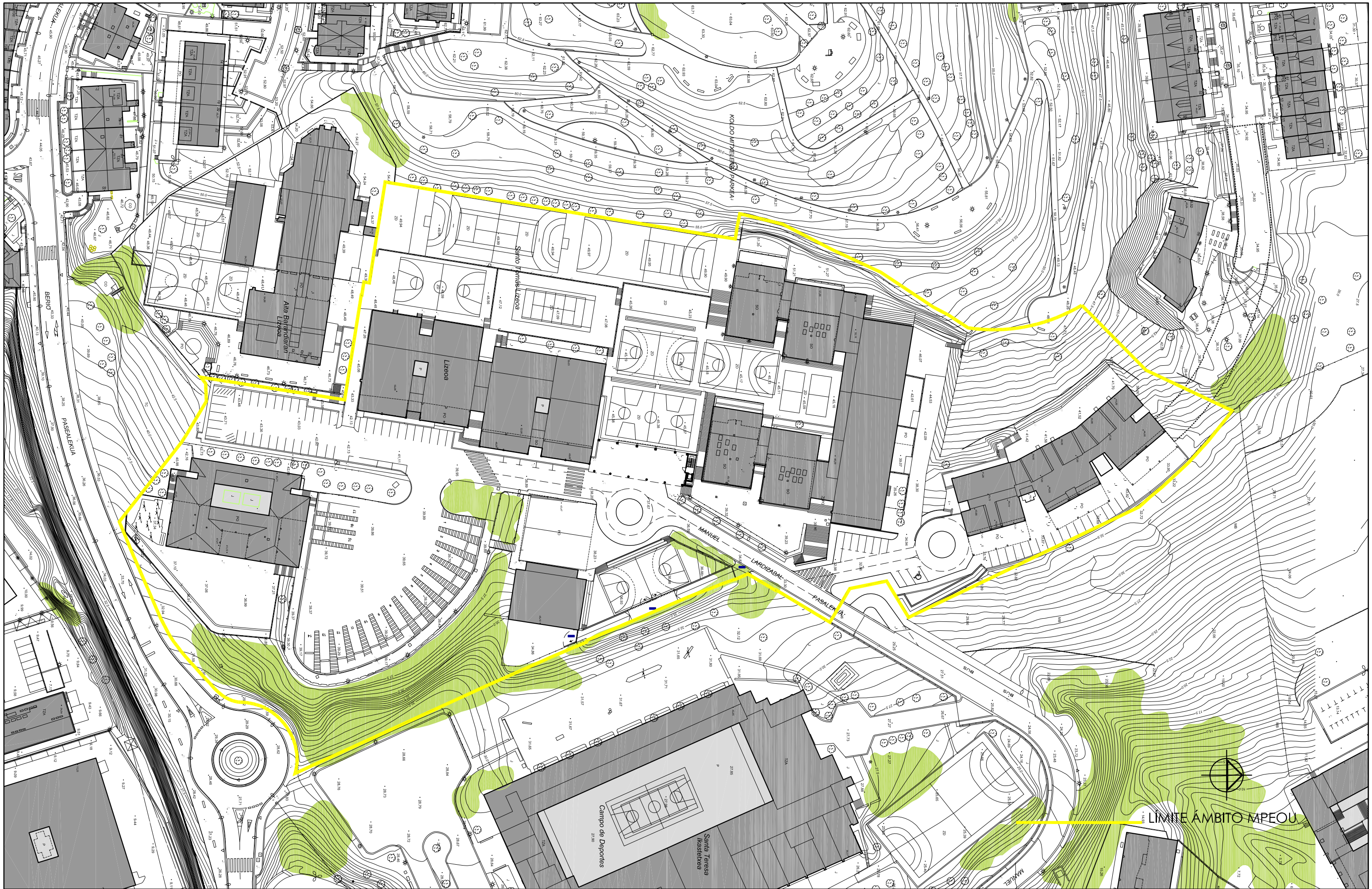
LÍMITE ÁMBITO MPEOU

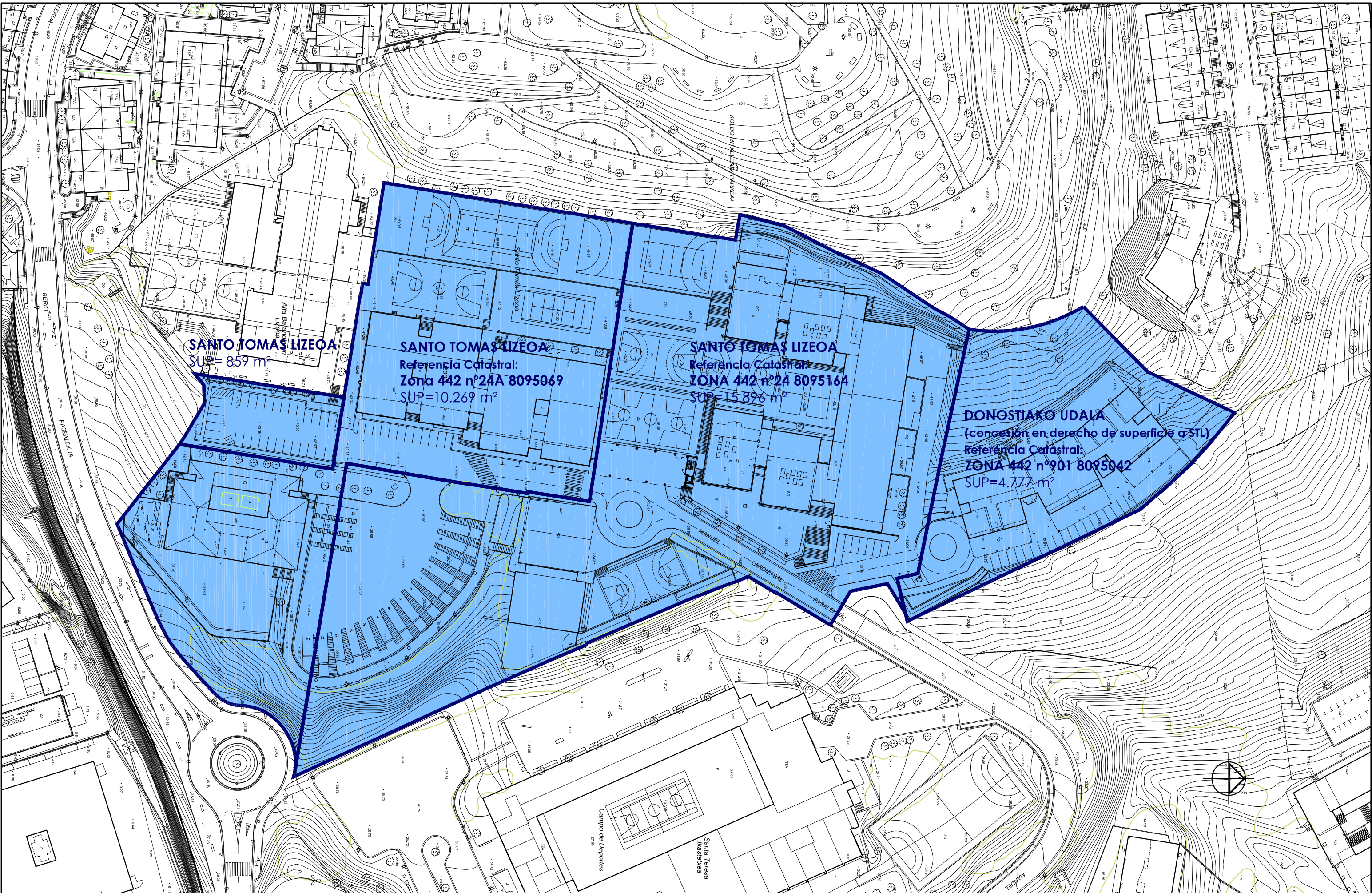


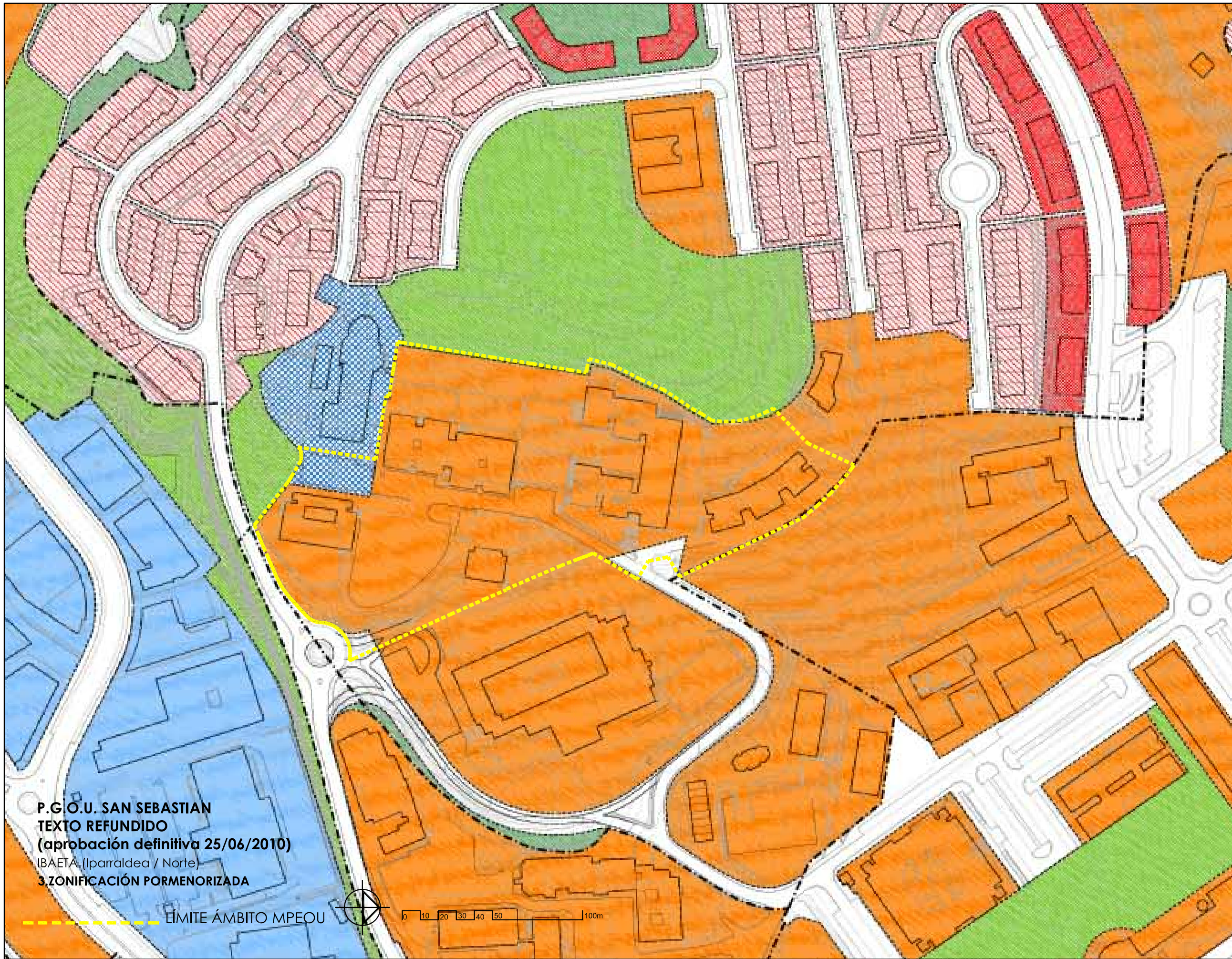


LÍMITE ÁMBITO MPEOU

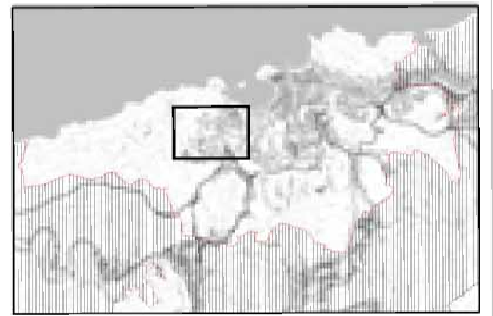






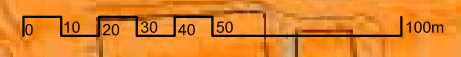


A. BISTEGI LIBERALA		K. PARCELA RES DENEGAL	
A.01 ERROGIA HISTORIKO BISTEGI LIBERALA	A.02 ZABALDUNE ARRIKIBIKO BISTEGI LIBERALA	K.01 RESIDENCIAL DE CASAS ANTIGUAS	K.02 RESIDENCIAL DE CASAS CONTEMPORANEA
A.03 AVIZKAR DINA/GUENKO BISTEGI LIBERALA	A.04 ZABALDUNE BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.03 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.04 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.05 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.06 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.05 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.06 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.07 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.08 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.07 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.08 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.09 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.10 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.09 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.10 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.11 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.12 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.11 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.12 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.13 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.14 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.13 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.14 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.15 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.16 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.15 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.16 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.17 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.18 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.17 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.18 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.19 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.20 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.19 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.20 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.21 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.22 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.21 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.22 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.23 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.24 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.23 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.24 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.25 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.26 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.25 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.26 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.27 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.28 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.27 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.28 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.29 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.30 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.29 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.30 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.31 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.32 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.31 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.32 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.33 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.34 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.33 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.34 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.35 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.36 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.35 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.36 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.37 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.38 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.37 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.38 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.39 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.40 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.39 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.40 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.41 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.42 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.41 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.42 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.43 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.44 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.43 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.44 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.45 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.46 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.45 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.46 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.47 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.48 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.47 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.48 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.49 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.50 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.49 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.50 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.51 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.52 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.51 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.52 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.53 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.54 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.53 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.54 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.55 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.56 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.55 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.56 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.57 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.58 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.57 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.58 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.59 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.60 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.59 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.60 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.61 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.62 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.61 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.62 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.63 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.64 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.63 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.64 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.65 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.66 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.65 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.66 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.67 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.68 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.67 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.68 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.69 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.70 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.69 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.70 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.71 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.72 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.71 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.72 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.73 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.74 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.73 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.74 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.75 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.76 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.75 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.76 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.77 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.78 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.77 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.78 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.79 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.80 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.79 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.80 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.81 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.82 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.81 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.82 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.83 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.84 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.83 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.84 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.85 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.86 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.85 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.86 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.87 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.88 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.87 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.88 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.89 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.90 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.89 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.90 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.91 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.92 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.91 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.92 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.93 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.94 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.93 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.94 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.95 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.96 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.95 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.96 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.97 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.98 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.97 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.98 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA
A.99 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	A.100 ERROGIA BARRIO BISTEGI LIBERALA	K.99 RESIDENCIAL DE ERREKONTE ANTIGUAS	K.100 RESIDENCIAL DE ERREKONTE CONTEMPORANEA



P.G.O.U. SAN SEBASTIAN
TEXTO REFUNDIDO
 (aprobación definitiva 25/06/2010)
 IBAETA (Iparraldea / Norte)
3.ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

LÍMITE ÁMBITO MPEOU



Donostia Urtasun
 Ayuntamiento de San Sebastián

"E.L. HIRI ZONIFIKAZIOA..."

IBAETA
 (Iparraldea / Norte)

3. ZONIFIKAZIO ZEHATUA 3. ZONIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA 1:1000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN**

TESTU GATEGINA (Behin-behineko onarpena: 2010/06/25) TEXTO REFUNDIDO (Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORRAREN BULBOGA ORIGINA DEL PLAN GENERAL

USLAN taldea
 arkitekтура hirigintza ingenieritza
 paseo de aiete 60, bajo izada 20-009 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
 T: 943 507 643
 USLANTALDEA-BLOGSPOT.COM-ES uslantalde@gmail.com

TALDE ERREDAKTOREA/EQUIPO REDACTOR:
 arkitektoa: Jon Uranga Etxabe
 arkitektoa: Xabier Arraztio Oiz
 abokatua: Natxo Izeta Beraetxe

SUSTATZAILEA/PROMOTOR:
SANTO TOMAS LIZEOA

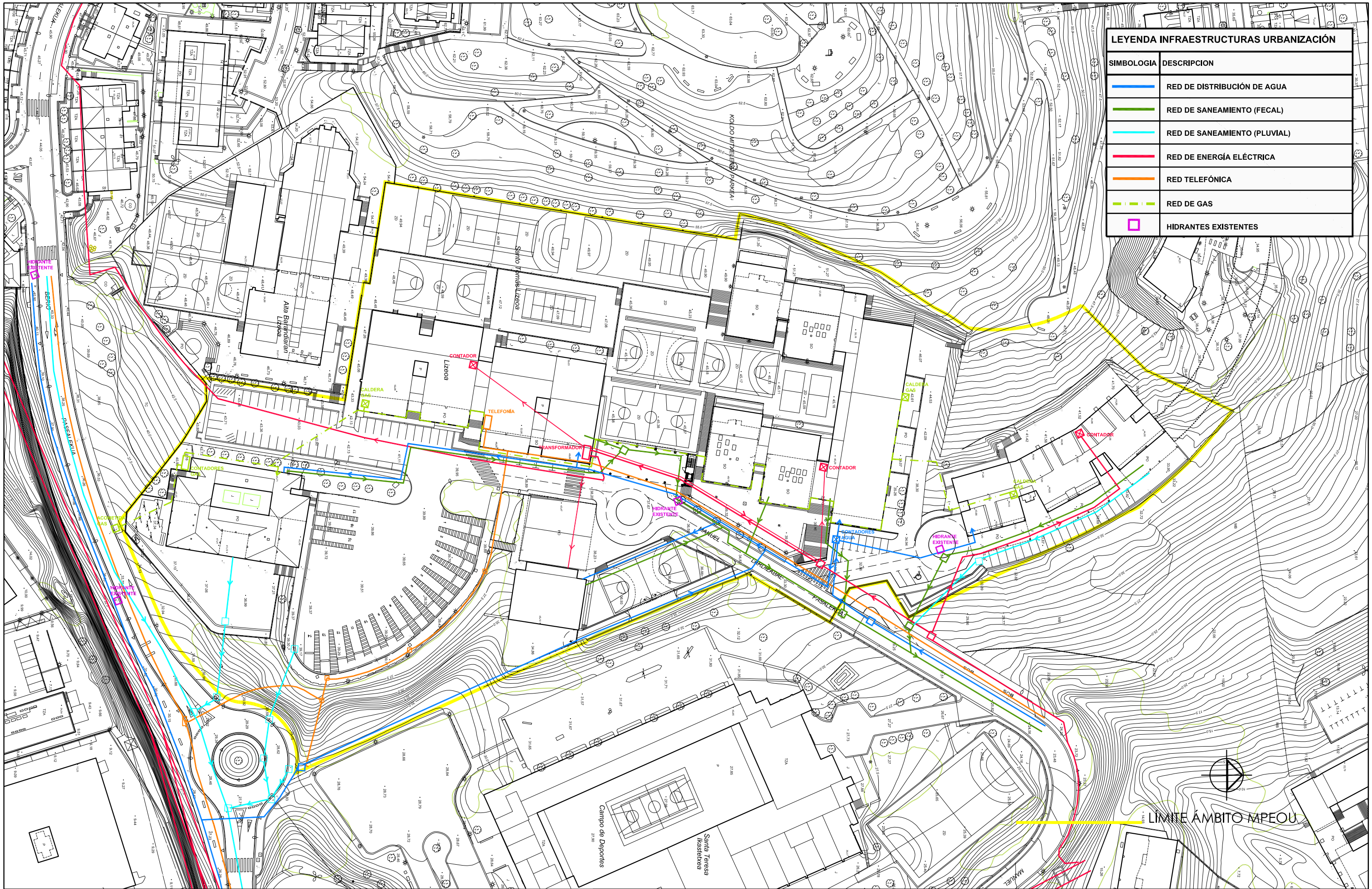
SANTO TOMAS LIZEOA

Kokapena/ubicación:
A.U. "IB.10 BERIO" (Ibaeta)
HIRI ORDENAZIOKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
 BEHIN-BEHINEKO ONARPENAKO DOKUMENTUA
 Data/fecha: urtarrila/enero 2018
 Eskala/Escala: A3: e 1/1.000

MPEOU SANTO TOMAS LIZEOA/DONOSTIA
 MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (PGOU TR 25/06/2010)
 xehatutako zonifikazioa (HAPO TB 2010/06/25)

INFORMACION
1.07



LEYENDA INFRAESTRUCTURAS URBANIZACIÓN	
SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
	RED DE SANEAMIENTO (FECAL)
	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIAL)
	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	RED TELEFÓNICA
	RED DE GAS
	HIDRANTES EXISTENTES



USLAN taldea
 arkitektura hirigintza ingenieritza
 paseo de aiete 60, bajo izda 20-009 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
 T: 943 507 404
 USLANTALDEA.BLOGSPOT.COM-ES uslantalea@gmail.com

TALDE ERREDAKTOREA/EQUIPO REDACTOR:
 arkitektoa: Jon Uranga Etxabe
 arkitektoa: Xabier Arraztio Oiz
 abokatua: Natxo Izeta Beraetxe

SUSTATZAILEA/PROMOTOR:
 SANTO TOMAS LIZEOA



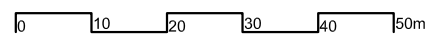
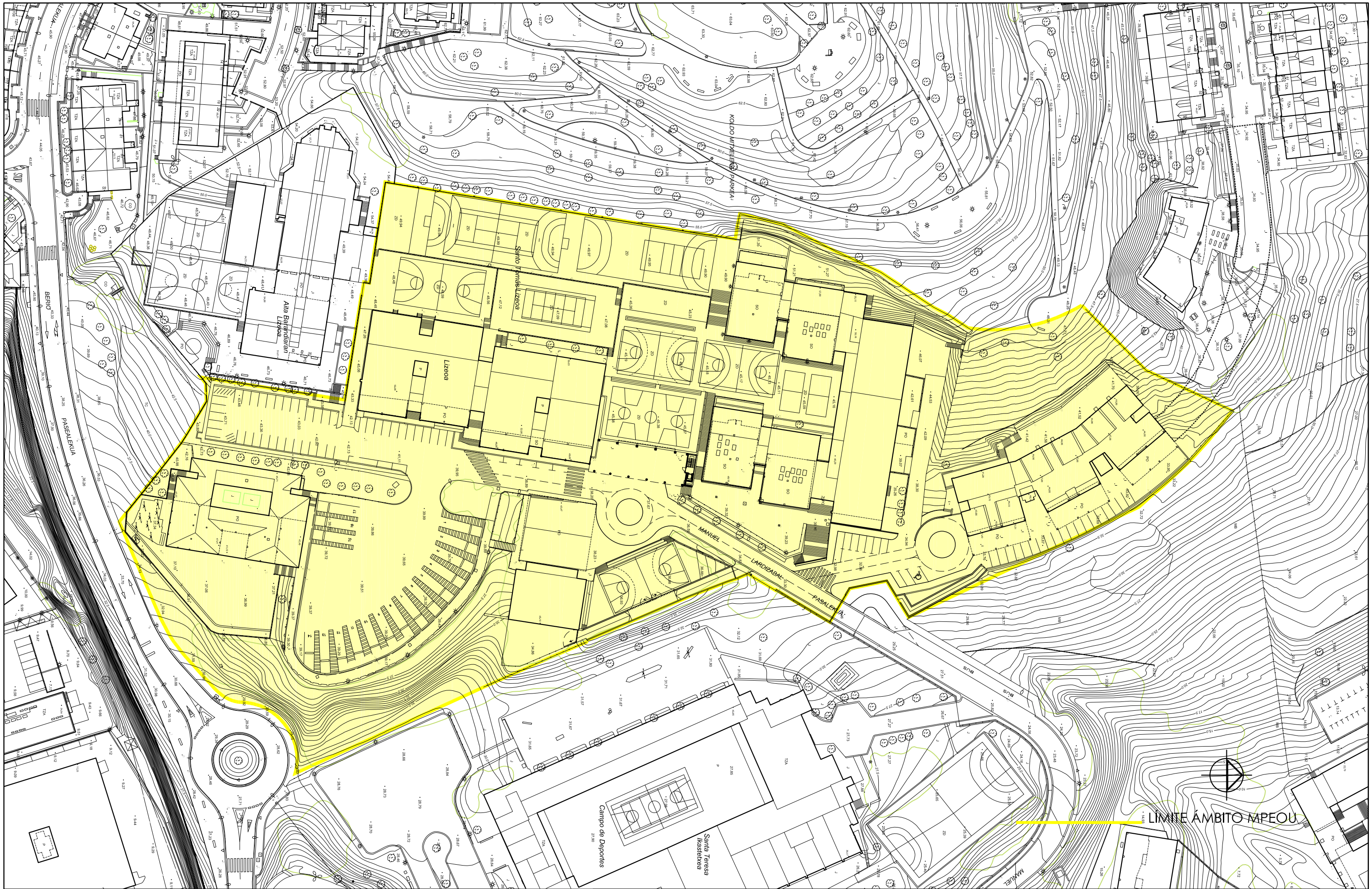
Kokapena/Ubicacion:
 A.U. "IB.10 BERIO" (Ibaeta)
 HIRI ORDENAZIOKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
 BEHIN-BEHIKO ONARPENAKO DOKUMENTUA
 Data/Fecha: urtarrila/enero 2018

Eskala/Escala: A3: e 1/1.000

MPEOU SANTO TOMAS LIZEOA/DONOSTIA
 MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

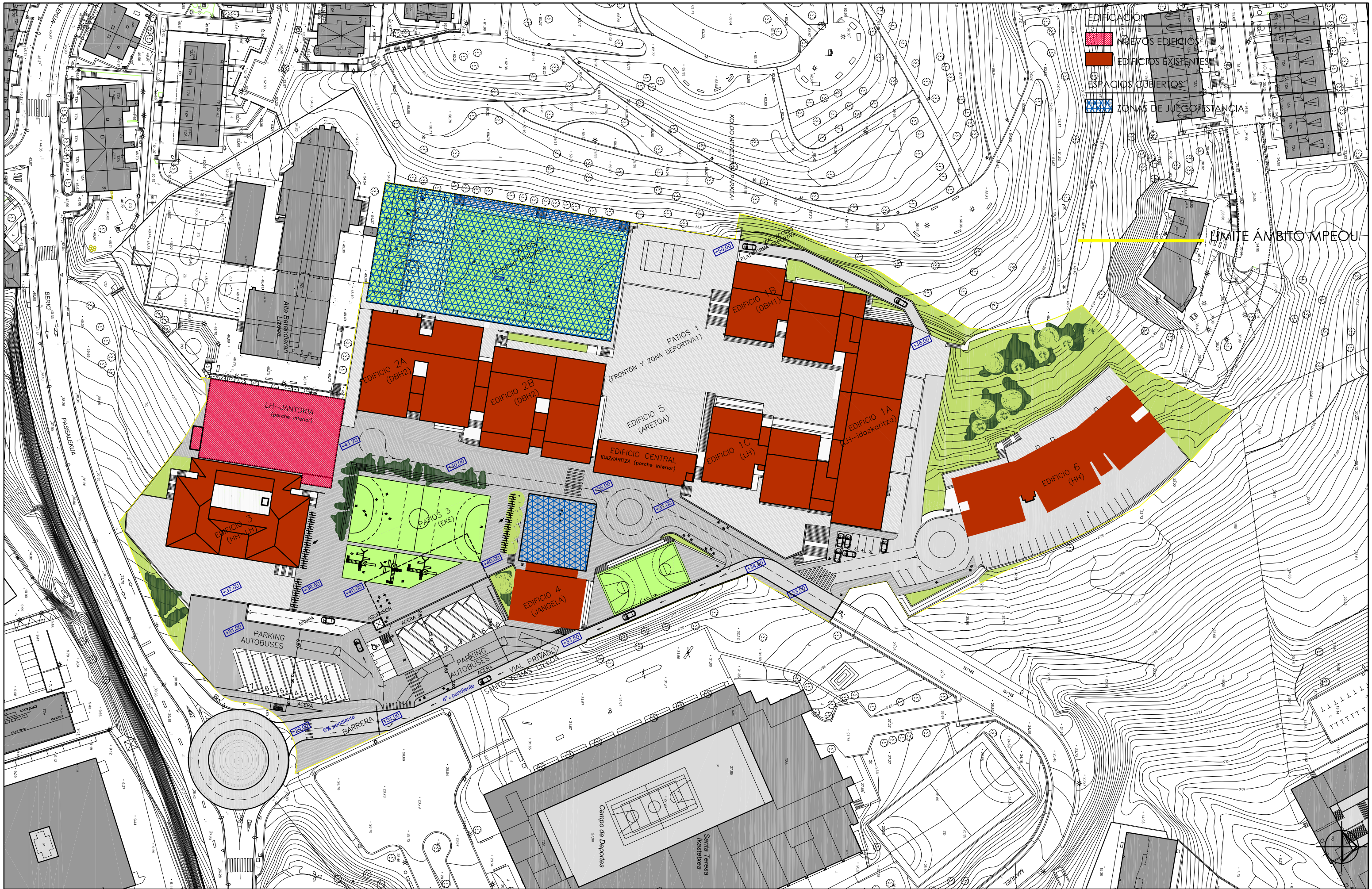
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 gaur eguneko azpiegiturak

INFORMACION
1.09



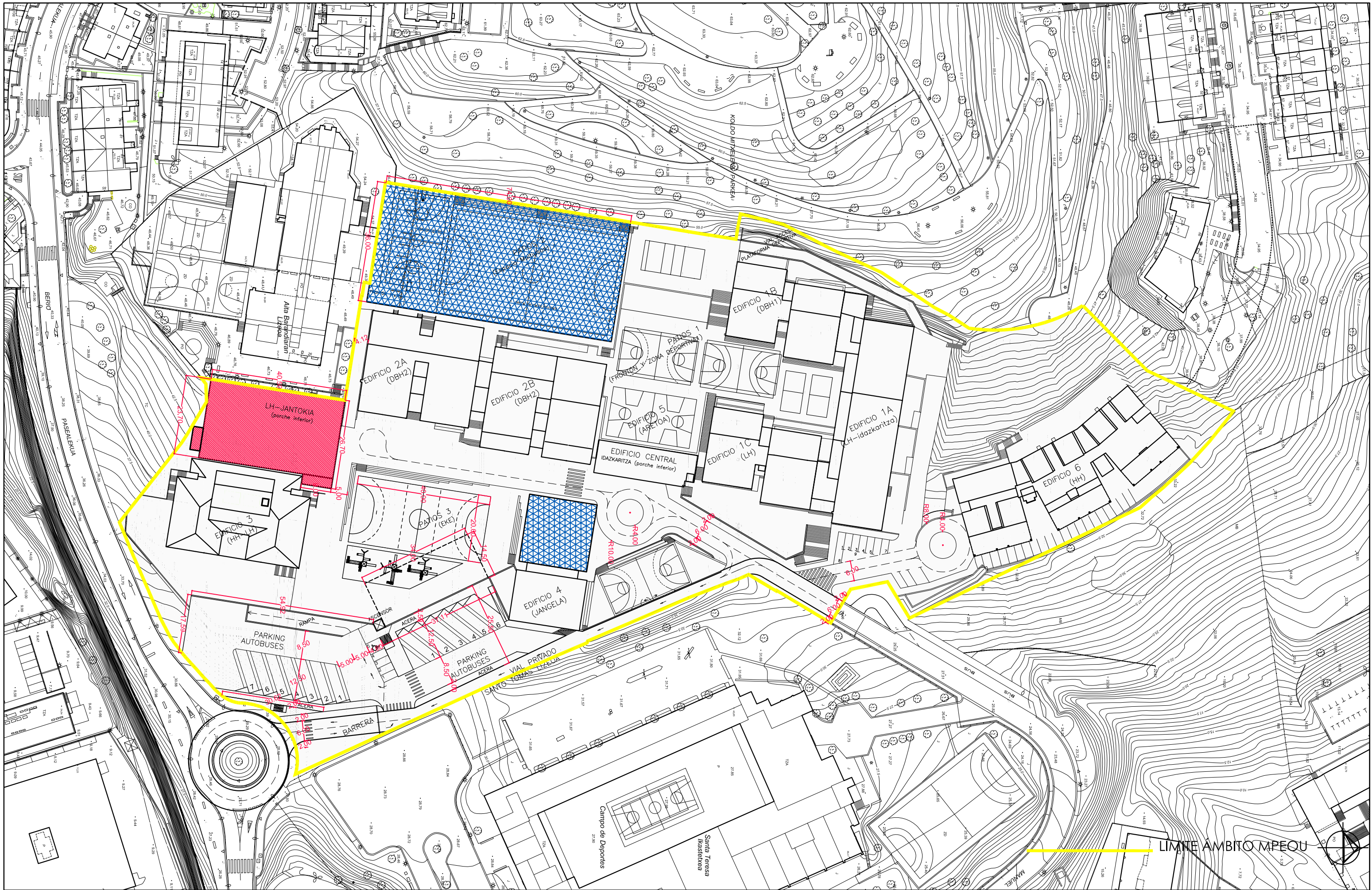
Plano

APP/Plano

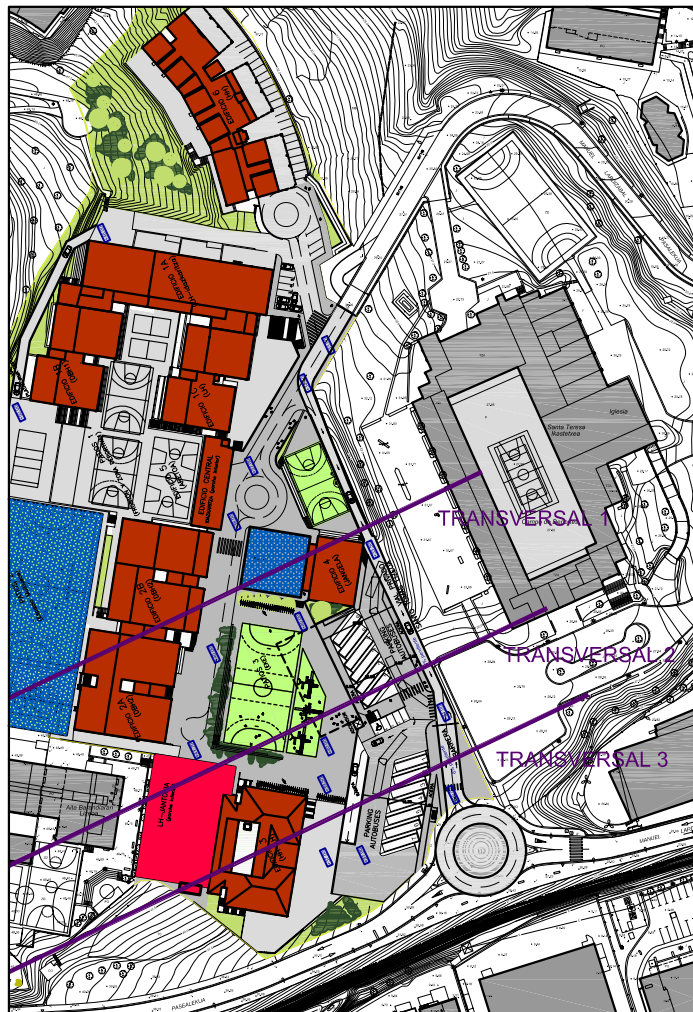


- EDIFICACION
- NOVIOS EDIFICIOS
 - EDIFICIOS EXISTENTES
 - ESPACIOS CUBIERTOS
 - ZONAS DE JUEGO ESTANCIA

LÍMITE ÁMBITO MPEOU

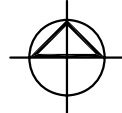


LÍMITE ÁMBITO MPEOU



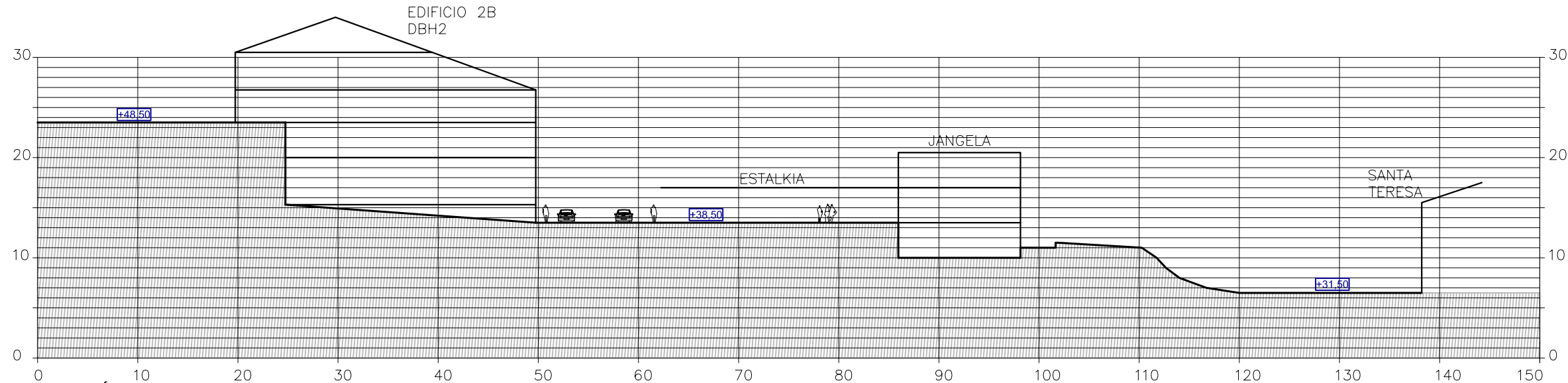
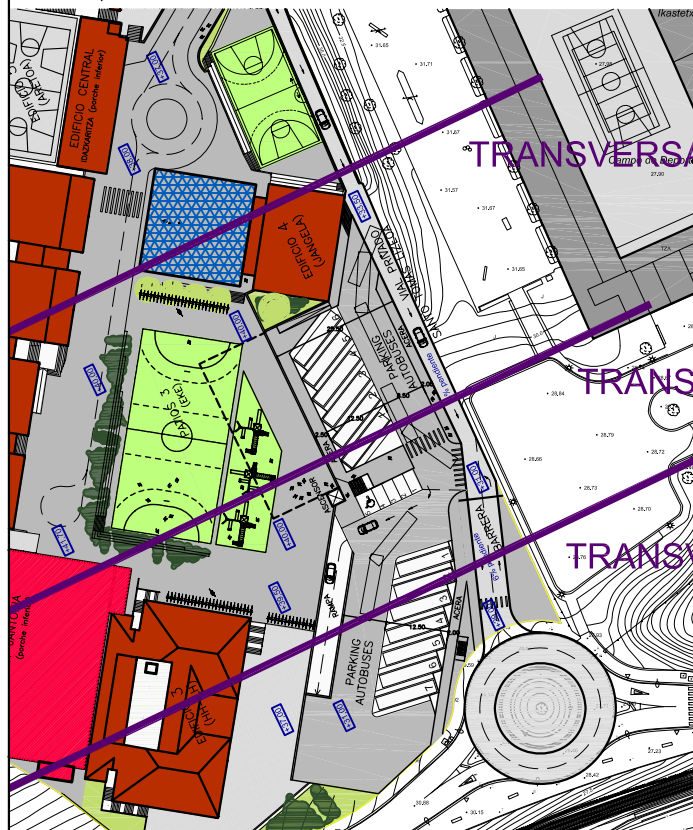
PLANTA GENERAL

A3: e 1/2.500



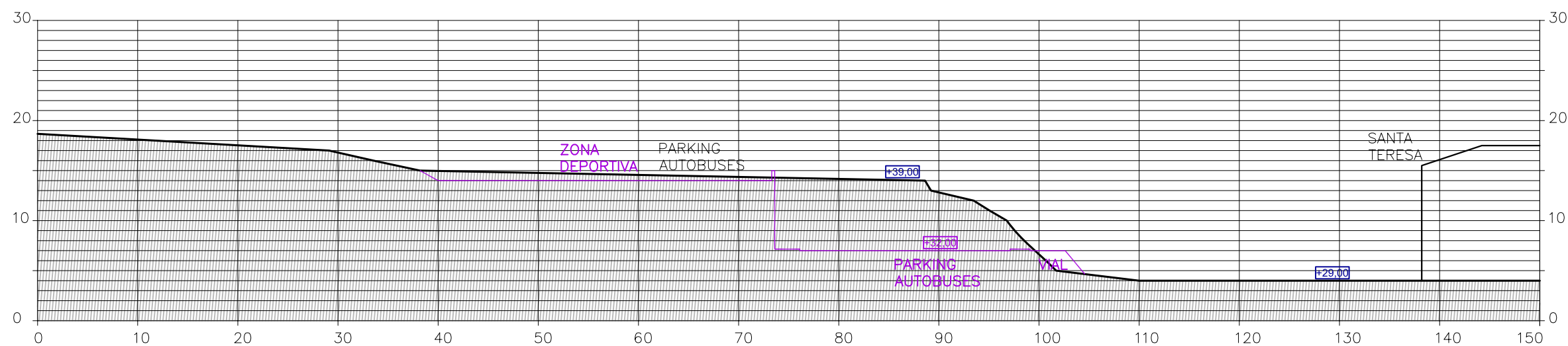
DETALLE

A3: e 1/1.500



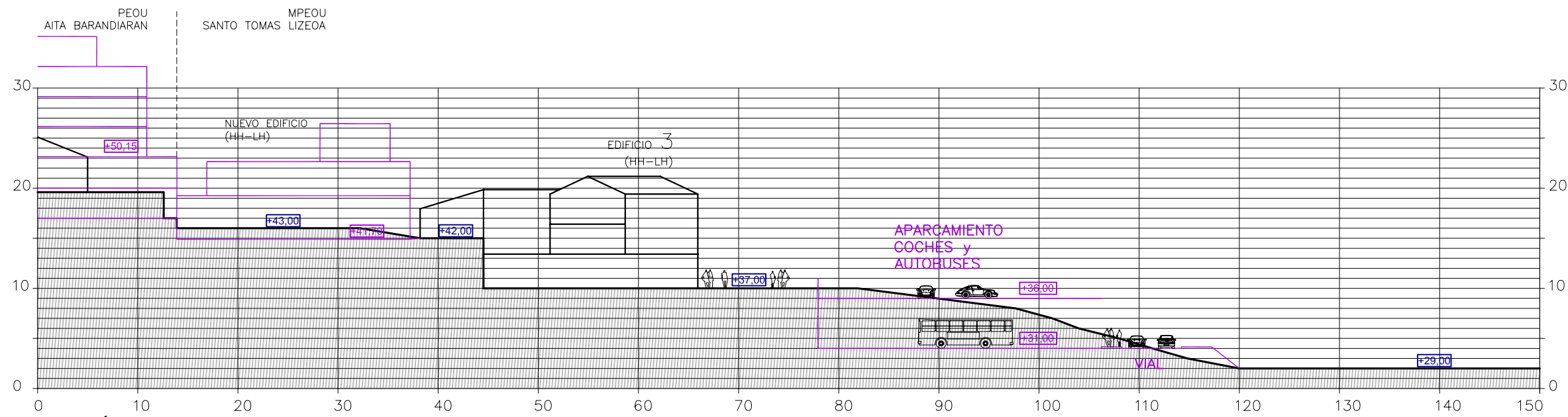
SECCIÓN TRANSVERSAL 1

A3: e 1/500



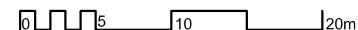
SECCIÓN TRANSVERSAL 2

A3: e 1/500



SECCIÓN TRANSVERSAL 3

A3: e 1/500



TERRENO NATURAL
 NUEVA PROPUESTA

USLAN taldea
 arkitektura hirigintza ingenieritza
 paseo de aiete 60, bajo izda 20.009 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
 T: +34 943 507 404
 USLANTALDEA-BLOGSPOT.COM-ES uslantalde@gmail.com

TALDE ERREDAKTOREA/EQUIPO REDACTOR:
 arkitektoa: Jon Uranga Etxabe
 arkitektoa: Xabier Arraztio Oiz
 abokatua: Natxo Izeta Beraetxe

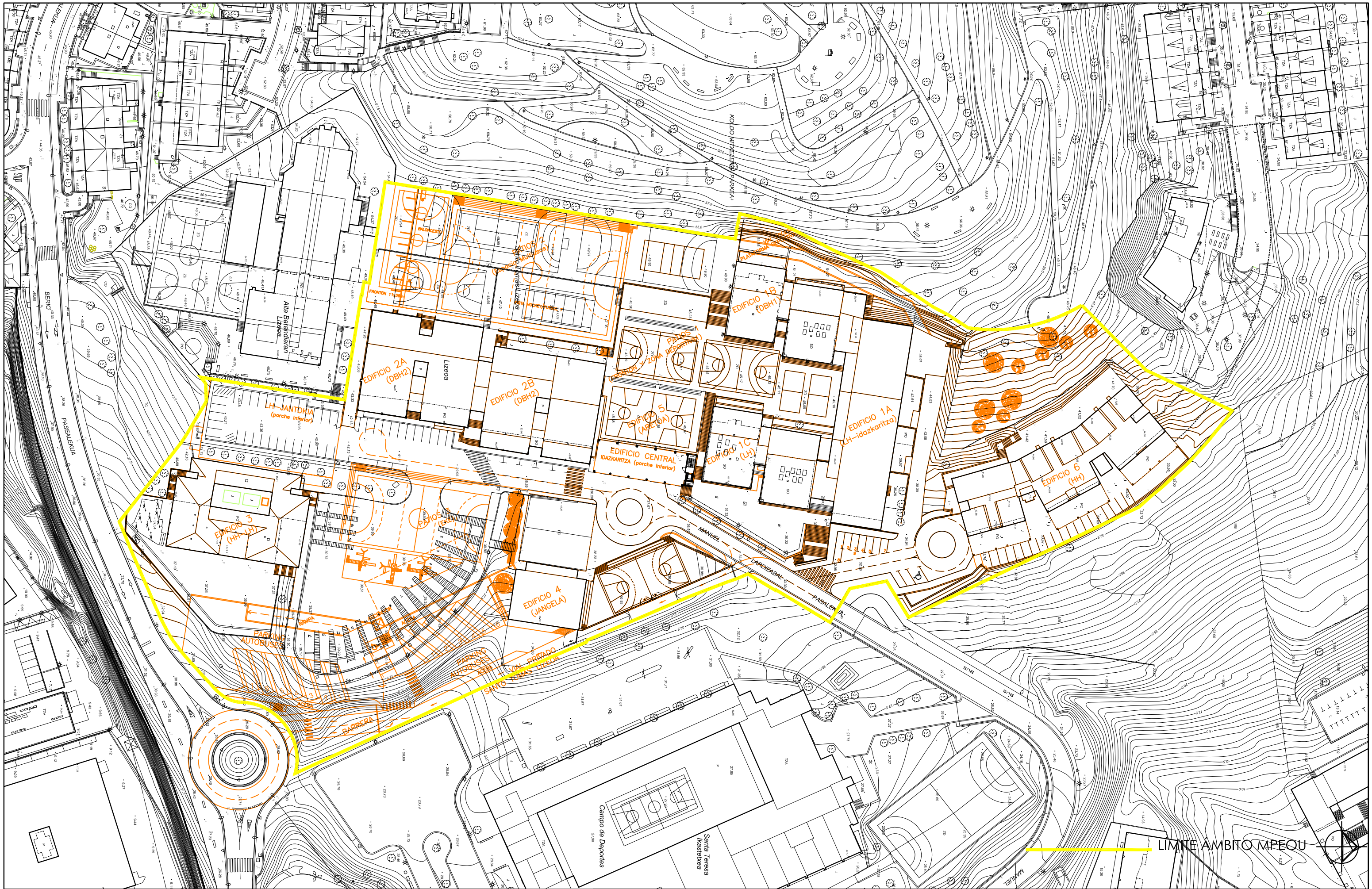
SUSTATZAILEA/PROMOTOR:
 SANTO TOMAS LIZEOA

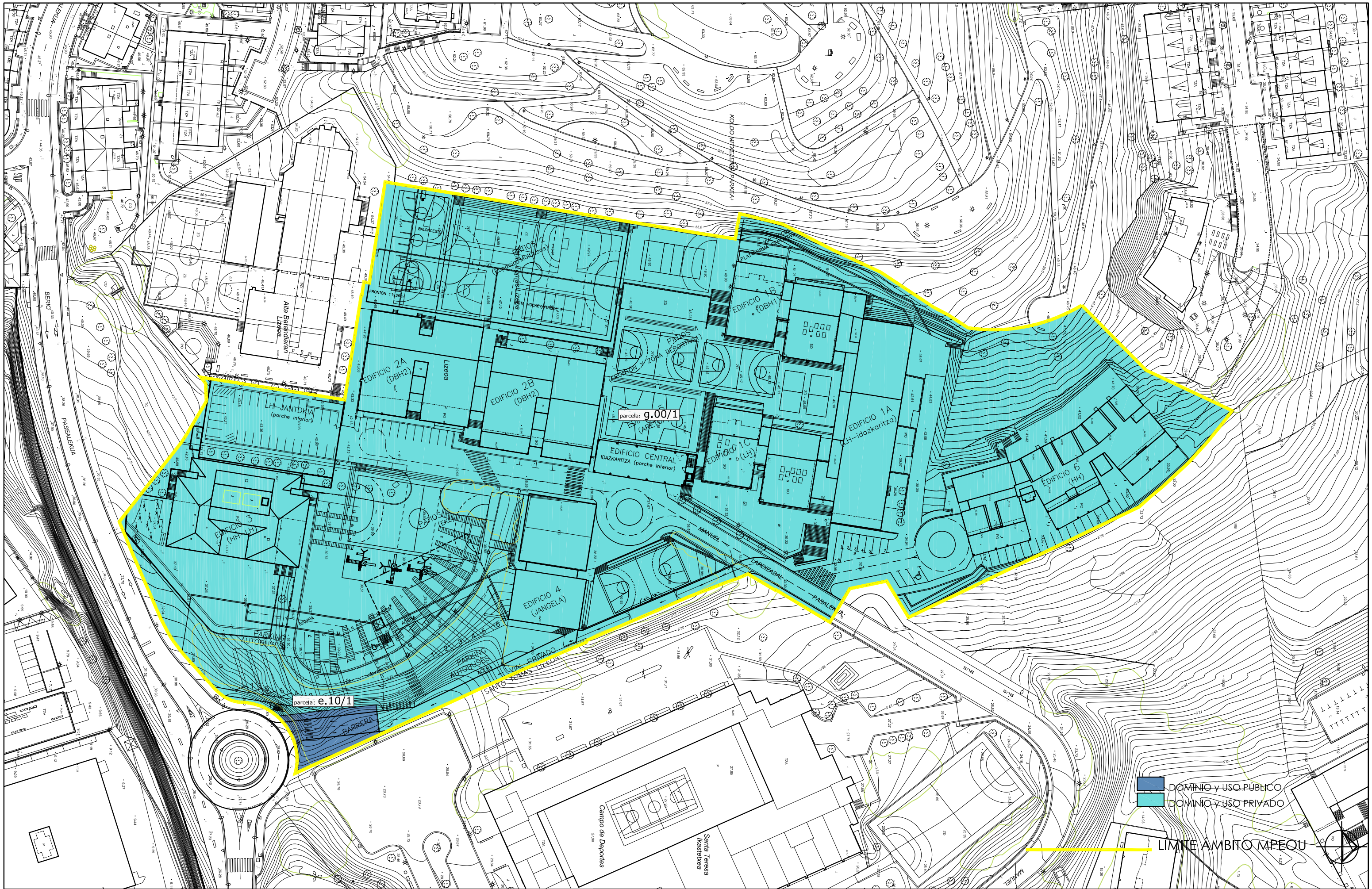
Kokapena/Ubicación:
 A.U. "IB.10 BERIO" (Ibaeta)
 HIRI ORDENAZIOKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
 BEHIN-BEHIKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA
 Data/fecha: urtarrila/enero 2018
 Eskala/Escala: A3: e 1/500

MPEOU SANTO TOMAS LIZEOA/DONOSTIA
 MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

SECCIONES GENERALES
 sekzio orokorrak

Plano 0.05

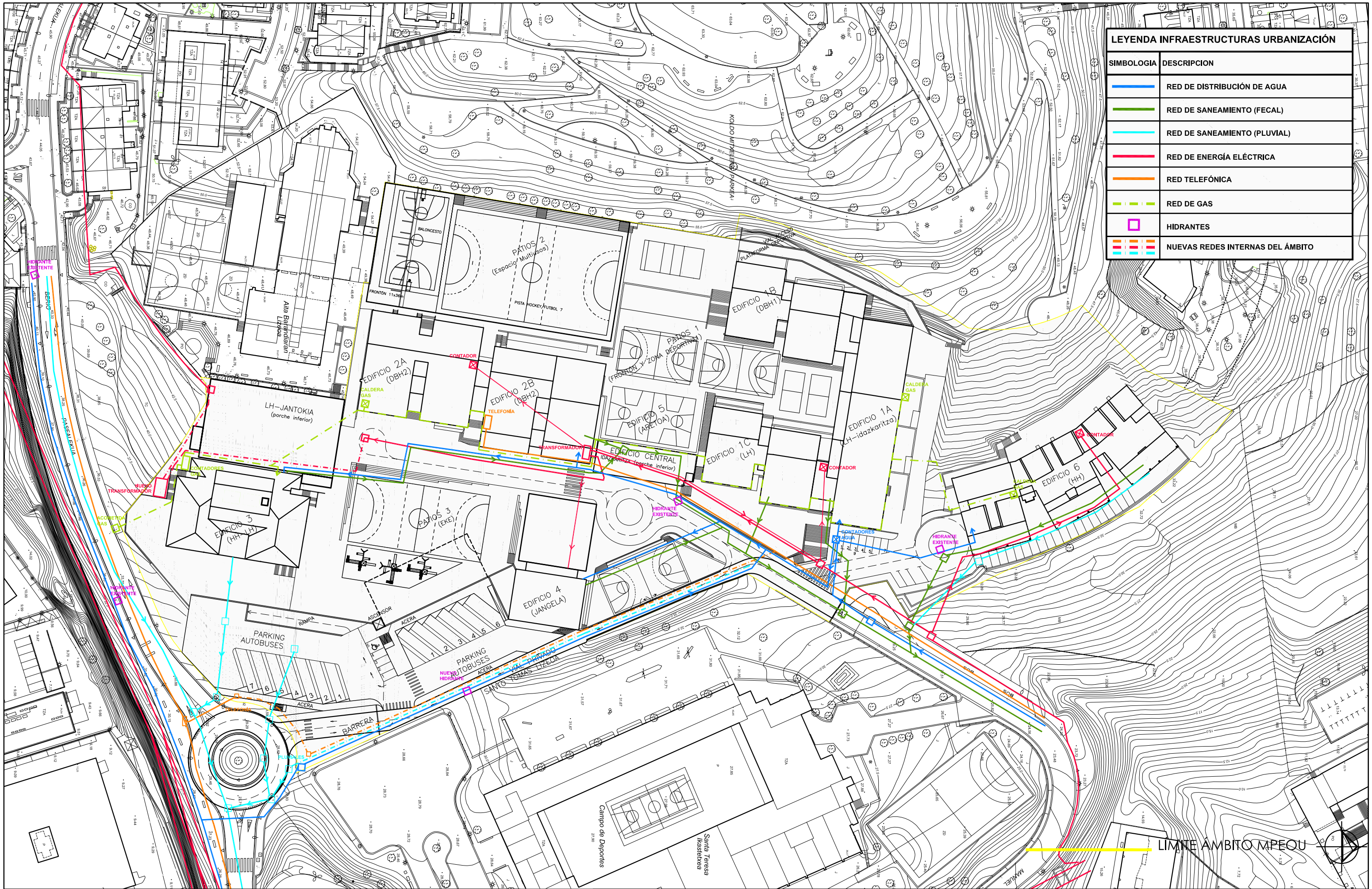




DOMINIO y USO PÚBLICO
 DOMINIO y USO PRIVADO

LÍMITE ÁMBITO MPEOU

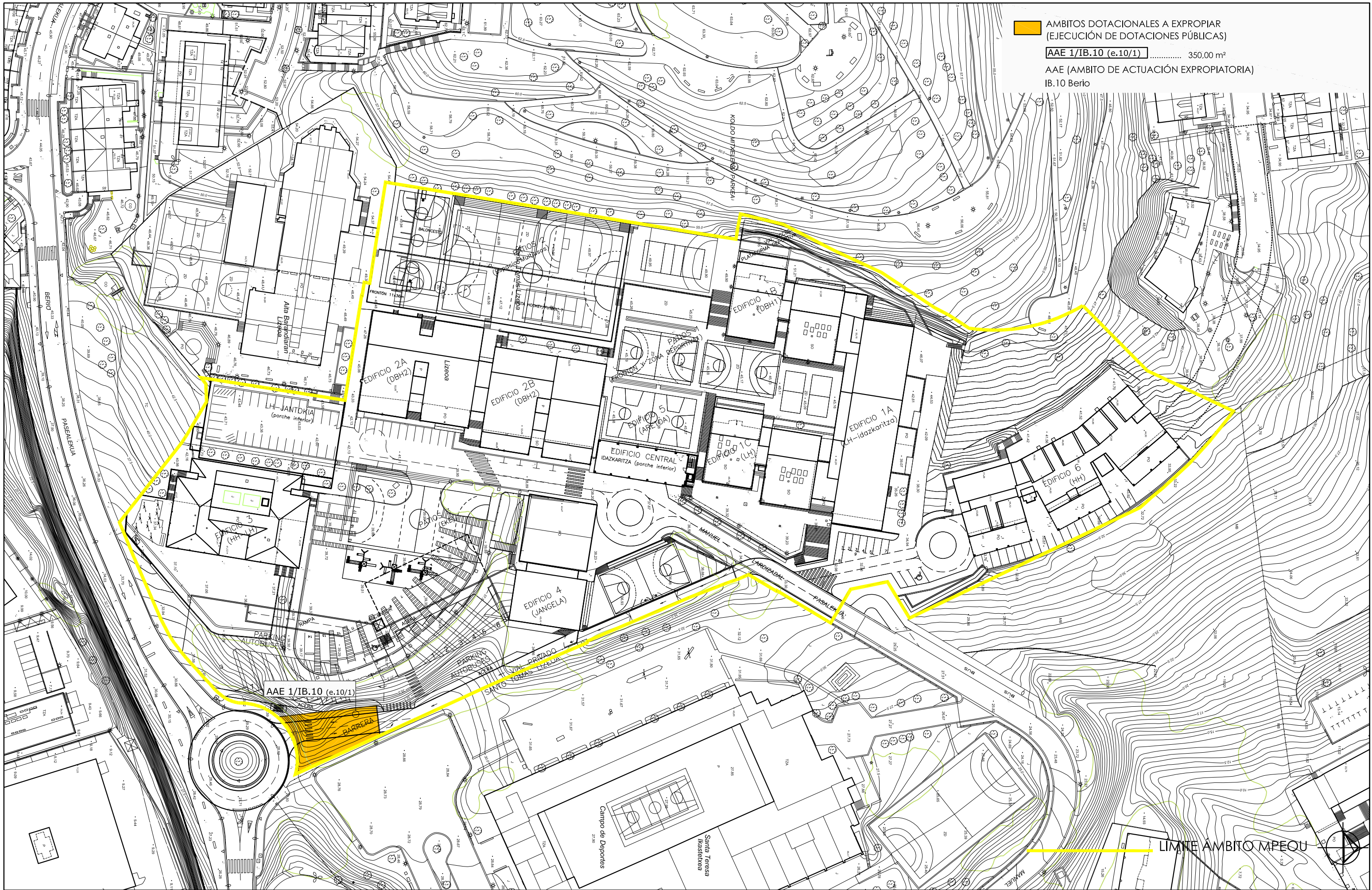




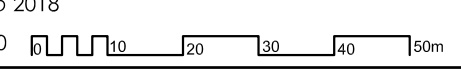
LEYENDA INFRAESTRUCTURAS URBANIZACIÓN	
SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
	RED DE SANEAMIENTO (FECAL)
	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIAL)
	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	RED TELEFÓNICA
	RED DE GAS
	HIDRANTES
	NUEVAS REDES INTERNAS DEL ÁMBITO

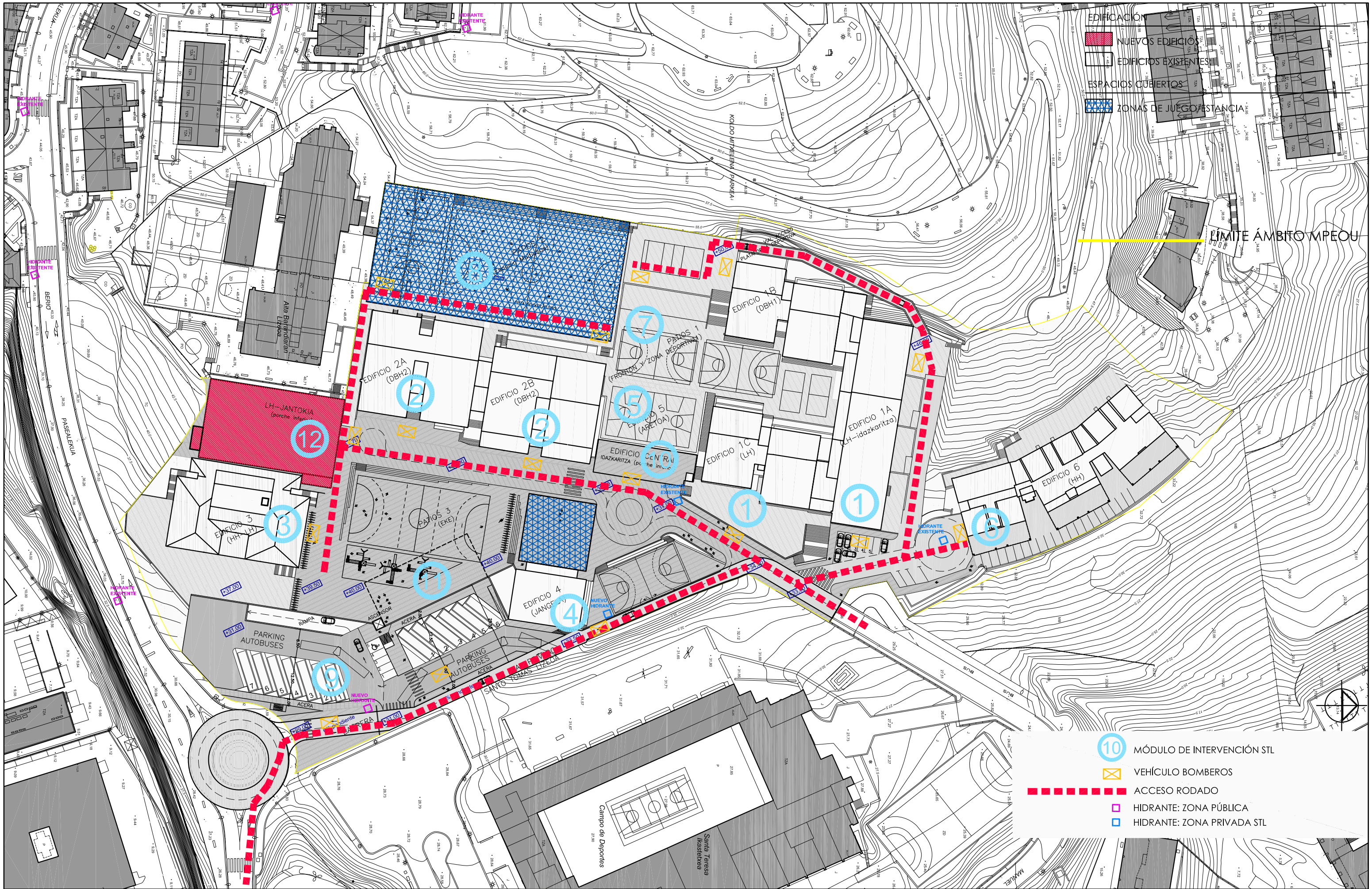
LÍMITE ÁMBITO MPEOU

AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR
 (EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS)
AAE 1/IB.10 (e.10/1) 350,00 m²
 AAE (AMBITO DE ACTUACIÓN EXPROPIATORIA)
 IB.10 Berio



LIMITE AMBITO MPEOU





- EDIFICACIÓN
- NUEVOS EDIFICIOS
 - EDIFICIOS EXISTENTES
 - ESPACIOS CUBIERTOS
 - ZONAS DE JUEGO ESTANCIA

- 10 MÓDULO DE INTERVENCIÓN STL
- VEHÍCULO BOMBEROS
- ACCESO RODADO
- HIDRANTE: ZONA PÚBLICA
- HIDRANTE: ZONA PRIVADA STL

Documento F: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.- Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, y apartado 3., establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística debe incluir un INFORME o memoria de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, en el que se debe ponderar, en particular, el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, que en este caso corresponde al ámbito municipal.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante una parcela de equipamiento educativo, cuyo titular es la sociedad cooperativa propietaria de la Ikastola, Santo Tomas Lizeoa Loistarain Kooperatiba Elkarte. Este centro educativo viene desarrollando su actividad en este lugar desde hace 45 años, contando con las infraestructuras necesarias para ello y, por lo tanto, no requiriendo de nuevas infraestructuras.

El desarrollo propuesto es interno al ámbito del centro escolar, no teniendo influencia alguna en el entorno público más próximo.

De este modo, la propuesta de ordenación no supone impacto alguno sobre la Hacienda Pública, ya que la ampliación interna prevista, no supone la implantación y mantenimiento de nuevas infraestructuras, ni la puesta en marcha o la prestación de nuevos servicios.

En consecuencia, el impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal se prevé con un resultado positivo ya que, por una parte, no existen nuevos costes a los que hacer frente por parte del Ayuntamiento, tales como mantenimiento de parques y jardines, mantenimiento de vías públicas, servicio de recogida de residuos y limpieza urbana, mantenimiento y prestaciones del servicio de alumbrado público, mientras que por otra parte, existen previsiones de ingresos para el Ayuntamiento, derivados de los ingresos por tasas e impuestos de las propias actuaciones de edificación en el ámbito STL, por los impuestos sobre bienes inmuebles, así como por las Tasas por la prestación de servicios públicos.

Así, los ingresos municipales serán de dos tipos, de acuerdo al modo en que se devengan.

a) Ingresos patrimoniales.

Por un lado, están aquellos ingresos patrimoniales que se perciben una sola vez: el cobro del 15% de la participación de la comunidad en las plusvalías, el ICIO asociado a la licencia de edificación, las tasas por la tramitación de licencias urbanísticas, tasas por ocupación de vía pública, etc...

b) Ingresos corrientes o habituales.

Por otro lado, están los ingresos corrientes o habituales, que tienen periodicidad anual: el IBI, Impuesto sobre vehículos, tasas por suministros, etc...

En consecuencia y a modo de conclusión, incidir en señalar el impacto económico positivo de las actuaciones previstas para las Haciendas Públicas.

Donostia – San Sebastián, enero de 2018.

Arquitectos:
Jon Uranga Etxabe.
USLAN S.L.

Xabier Arraztio Oiz.

Abogado:
Natxo Izeta Beraetxe.





Documento G: RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.- Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, y apartado 3., establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un RESUMEN EJECUTIVO expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de su situación.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En consecuencia, es objeto del presente apartado la redacción del correspondiente RESUMEN EJECUTIVO relativo a la propuesta de ordenación que recoge el presente documento de Modificación de PEOU STL.

1.- OBJETO DE LA MPEOU

La presente MPEOU STL tiene por objeto la definición y el desarrollo pormenorizado del nuevo ámbito Santo Tomas Lizeoa, que incluye los dos objetivos siguientes:

1) Incorporación de la parcela g.00/1.

Incorporación de la parcela g.00/1 Equipamiento Privado, resultante de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Ordenación Urbana "IB.10.2 Aita Barandiaran" (PEOU Aita Barandiaran), al ámbito STL definido por el PEOU STL, configurando el nuevo ámbito Santo Tomas Lizeoa.

2) Actualización de la ordenación y asignación de la edificabilidad.

Actualización de la ordenación y asignación de la edificabilidad prevista por el PGOU en su Norma Particular A.U. "IB.10 Berio" y desarrollada por el PEOU STL, en el nuevo ámbito STL, de acuerdo al nuevo programa de necesidades y prioridades establecido por la Ikastola STL, derivados en su mayor parte de la implantación de un nuevo horario escolar.

Así, se establecen los nuevos parámetros urbanísticos para las ampliaciones, las nuevas edificaciones y los cubrimientos de espacios, con el fin último de mejorar los servicios docentes y posibilitar la rehabilitación de las actuales instalaciones.

2.- DELIMITACION DEL AMBITO EN QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito STL se encuentra incluido en el A.U. "IB.10 Berio", y está formado por las parcelas siguientes:

- Parcela: Referencia Catastral Zona 442 nº24 8095164.

Titularidad privada	Propiedad de Santo Tomas Lizeoa.
Superficie original	16.102,00 m2.
Cesión de suelo (lágrima) al Ayto 2016	- 206,00 m2.
Superficie actual	15.896,00 m2.



- Parcela: Referencia Catastral Zona 442 nº24A 8095069.
Titularidad privada.....Propiedad de Santo Tomas Lizeoa.
Superficie..... 10.269,00 m2.

- Parcela: Referencia Catastral Zona 442 nº901 8095042.
Titularidad pública municipal..... Concesión en derecho de superficie a Santo Tomas Lizeoa.
Superficie..... 4.777,00 m2.

- Parcela: g.00/1 del Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".
Titularidad privada.....Propiedad de Santo Tomas Lizeoa.
Superficie..... 859,00 m2.

Por lo tanto, el nuevo ámbito STL cuenta con una superficie total de **31.801,00 m2**.

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

La presente MPEOU STL, de acuerdo al programa de necesidades y prioridades establecido por la propiedad STL Ikastola, y a la normativa urbanística vigente, determina y modifica el desarrollo pormenorizado del ámbito STL.

Para lo cual se proponen los criterios y objetivos siguientes:

1) **Ampliación del ámbito de STL:** mediante la incorporación de la Parcela g.00/1 Equipamiento Privado, resultante de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Ordenación Urbana "IB.10.2 Aita Barandiaran" (PEOU Aita Barandiaran), y la configuración del nuevo ámbito STL.

2) **Nuevo Módulo 12. LH- Jantokia:** asignación de un nuevo Módulo a la Parcela g.00/1, Módulo 12. LH-Jantokia, y asignación de su Ficha correspondiente, donde se incorporen los parámetros urbanísticos de la misma con el fin de cumplir con las siguientes necesidades establecidas por STL:

- Traslado e incorporación de la edificabilidad asignada al Módulo 3. HH-LH.
- Nuevo programa para la ampliación de comedores escolares.
- Nuevo programa para la ampliación de espacios de aulas LH y patios de recreo.

3) **Consolidación del Módulo 4. Jantokia – Aterpea:** como edificio que forma parte del espacio o núcleo central de la Ikastola, junto al Módulo 10. Edificio Central y Módulo 5. Aretoa.

4) **Reasignación de edificabilidades** sobre y bajo rasante de cada uno de los Módulos, de acuerdo a las nuevas necesidades surgidas tras la implantación del nuevo horario escolar y de acuerdo a los criterios establecidos por el vigente PGOU.

5) **Modificación del trazado del Viario Este**, incluido en el Módulo 9. Viario y Parking, que une el acceso de Lardizabal pasealekua con la glorieta de Berio pasealekua, como consecuencia de la consolidación del Módulo 4.

6) **Ordenación de un gran espacio cubierto, abierto** y todo él a una misma rasante, para la celebración de eventos culturales, deportivos y lúdicos, en el Módulo 8. Patios 2 – Espacio Multiusos.

7) **Modificación de los parámetros urbanísticos del edificio de parking del Módulo 9.** Viario y Parking, con el fin de dotar a la planta baja del mismo de la altura suficiente para que pueda albergar un aparcamiento para los autobuses escolares.

8) **Ordenar en el Módulo 11.** Patios 3, un espacio bajo rasante configurado en dos plantas, que se sitúe dando frente a la zona de aparcamiento y con acceso desde el mismo, para la dotación de espacios para usos auxiliares.



4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Tal y como se ha descrito en los criterios y objetivos de ordenación, la ordenación propuesta desarrolla los dos siguientes parámetros:

1) Ampliación del ámbito de STL: nuevo ámbito Santo Tomas Lizeoa.

Se amplía el ámbito definido por el PEOU STL, con la incorporación de la parcela g.00/1 definida por el PEOU Aita Barandiaran de 859,00 m2 de superficie, constituyendo el nuevo ámbito STL. Este ámbito cuenta con una superficie de **31.801,00 m2**.

2) Modificación de los parámetros urbanísticos de cada uno de los Módulos definidos, y, a su vez, la asignación de los mismos al nuevo Módulo 12. LH-Jantokia.

En términos generales, y en cuanto a la ordenación, ésta sufre una leve variación, derivada de la consolidación del Módulo 4. Jantokia – Aterpea, en vez del derribo y sustitución del edificio. Esta consolidación afecta directamente al vial Este previsto que enlaza el acceso actual por Manuel Lardizabal pasealekua con la glorieta de Berio pasealekua, que si bien se mantiene, reduce su sección en la parte Norte del trazado.

Por otro lado, en cuanto a la distribución de la edificación propuesta, se mantiene en términos generales, la distribución en Módulos prevista por el PEOU STL, y se crea un nuevo Módulo 12. LH2. formado por la nueva parcela incorporada.

Así, en cuanto a los parámetros edificatorios asignados a cada Módulo, la ordenación propuesta propone una redefinición y reasignación de los mismos, con el resultado siguiente:

- Traslado de la edificabilidad del Módulo 3. HH-LH, al nuevo Módulo 12. LH – Jantokia y refuerzo de la misma.
- Refuerzo edificatorio, en relación a la ordenación propuesta por el PEOU STL, de los Módulos 8. Patios 2 - Espacio Multiusos, 9.- Vial Este y Parking y 11. Patio 2 – EKE.
- Asignación de una nueva edificabilidad a los Módulos 1. LH-DBH y 2. DBH-Batxilergoa, con el fin de completar las medidas de evacuación (escaleras de evacuación abiertas) y accesibilidad (ascensores) previstas por el Proyecto de Actividad redactado en su día.
- Eliminación de la edificabilidad asignada sobre rasante al Módulo 11. Patios 2 – EKE, y asignación de una nueva edificabilidad bajo rasante para usos auxiliares.
- Eliminación de la nueva edificabilidad asignada a los Módulos 3. HH-LH y 6. HH, y consolidación de la edificabilidad existente.
- Consolidación en su estado actual de la edificación del resto de los Módulos.

5.- SUSPENSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Hasta la aprobación de la nueva ordenación para el ámbito STL sigue vigente la ordenación establecida por el vigente PEOU STL.

No se podrán conceder licencias de acuerdo a la nueva ordenación prevista en el ámbito por la Modificación PEOU STL, hasta no obtener la aprobación definitiva.

Donostia – San Sebastián, enero de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.
USLAN S.L.



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.

